



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 488 268
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ASPELEINA SAMEIE
Forretningsadresse: Usbl Follo
Idrettsveien 9
1400 SKI

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Alexander Mir Andersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 22.06.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	939 600	876 000
Sum inntekter		939 600	876 000
Kostnader			
Lønnskostnad	2	39 935	39 935
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,8,9, 10	537 393	599 927
Sum kostnader		577 327	639 861
Driftsresultat		362 273	236 139
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 329	1 560
Sum finansinntekter		3 329	1 560
Annen rentekostnad		153 025	147 780
Sum finanskostnader		153 025	147 780
Netto finans		149 696	146 220
Ordinært resultat før skattekostnad		212 576	89 918
Ordinært resultat etter skattekostnad		212 576	89 918
Årsresultat		212 577	89 919
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		212 577	89 919
Sum overføringer og disponeringer		212 577	89 919



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	11	88 916	83 168
Sum fordringer		88 916	83 168
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		415 326	354 873
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		415 326	354 873
Sum omløpsmidler		504 242	438 041
SUM EIENDELER		504 242	438 041
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-3 359 206	-3 571 783
Sum opptjent egenkapital		-3 359 206	-3 571 783
Sum egenkapital	14	-3 359 206	-3 571 783
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	3 764 434	3 913 478
Sum annen langsiktig gjeld		3 764 434	3 913 478
Sum langsiktig gjeld		3 764 434	3 913 478
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		88 772	91 616
Annen kortsiktig gjeld	13	10 241	4 730
Sum kortsiktig gjeld		99 013	96 346
Sum gjeld		3 863 447	4 009 824
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		504 242	438 041



Årsregnskap 2019 Aspeleina Sameie

Arbeidskapital

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	341 696	436 078
B. Endring i arbeidskapital		
Årets resultat	212 577	89 919
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-149 044	-184 302
B. Endring arbeidskapital	63 533	-94 382
C. Arbeidskapital	405 229	341 696
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	504 242	438 041
Kortsiktig gjeld	-99 013	-96 346
C. Arbeidskapital	405 229	341 696

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



Resultatregnskap 2019 Aspeleina Sameie

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	939 600	876 000	940 000	1 002 280
Sum leieinntekt		939 600	876 000	940 000	1 002 280
Sum inntekt		939 600	876 000	940 000	1 002 280
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	4 935	4 935	5 000	5 000
Styrehonorar	2	35 000	35 000	35 000	35 000
Driftskostnad					
Energikostnad	3	41 935	34 982	40 000	45 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	8 036	14 004	12 000	15 000
Kommunale avgifter/renovasjon	5	190 885	171 510	209 000	215 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	6	5 625	8 145	6 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	7 441	16 549	7 000	7 000
Reparasjon og vedlikehold	8	99 598	158 697	248 000	163 000
Revisjonshonorar	9	4 418	4 300	4 000	4 000
Forretningsførerhonorar		41 742	40 530	42 000	43 000
Kontorkostnad		3 120	3 203	4 000	4 000
TV/bredbånd		88 556	85 758	92 000	92 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		257	5 455	1 000	0
Kontingenter og gaver		0	0	1 000	0
Forsikringer		39 022	37 170	39 000	44 000
Andre kostnader	10	6 758	19 624	12 000	14 000
Sum kostnad		577 327	639 861	757 000	692 000
Driftsresultat		362 273	236 139	183 000	310 280
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		3 329	1 560	2 000	2 000
Rentekostnad		153 025	147 780	147 000	159 000
Netto finansposter		149 696	146 220	145 000	157 000
Årsresultat		212 577	89 919	38 000	153 280
Overført sameiekapital		212 577	89 919	0	0
SUM OVERFØRINGER		212 577	89 919	0	0



Balanse 2019 Aspeleina Sameie

	Note	2019	2018
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	11	144	3 915
Forskuddsbetalte kostnader		88 772	79 253
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		415 326	354 873
Sum omløpsmidler		504 242	438 041
SUM EIENDELER		504 242	438 041



Balanse 2019 Aspeleina Sameie

	Note	2019	2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-3 359 206	-3 571 783
Sum opptjent egenkapital		-3 359 206	-3 571 783
Sum egenkapital	14	-3 359 206	-3 571 783
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	3 764 434	3 913 478
Sum langsiktig gjeld		3 764 434	3 913 478
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 810	3 915
Leverandørgjeld		88 772	91 616
Påløpne renter		887	815
Annen kortsiktig gjeld	13	4 544	0
Sum kortsiktig gjeld		99 013	96 346
Sum gjeld		3 863 447	4 009 824
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		504 242	438 041

Sted: _____

Dato: _____

Alexander Mir Andersen
Styreleder

Anke Houben
Styremedlem

Alexander Chapelle Bjørnå
Styremedlem



Noter årsregnskap 2019 Aspeleina Sameie

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.



Noter årsregnskap 2019 Aspeleina Sameie

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2019	2018
3600 Innkrevde felleskostn. drift	641 280	581 280
3650 Innkrevde felleskostn. renter	146 640	147 600
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	151 680	147 120
Sum	939 600	876 000

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2019	2018
5400 Arbeidsgiveravgift	4 935	4 935
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	35 000	35 000
Sum	39 935	39 935

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Energikostnader

	2019	2018
6200 Strøm- og energikostnader	41 935	34 982
Sum	41 935	34 982

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2019	2018
6391 Snømåking/strøing	6 071	13 744
6392 Containerleie/tømming	390	260
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 575	0
Sum	8 036	14 004

Note 5 - Kommunale avgifter

	2019	2018
6329 Kommunale avgifter	190 885	171 510
Sum	190 885	171 510



Noter årsregnskap 2019 Aspeleina Sameie

Note 6 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2019	2018
6400 Leie av maskiner	0	2 520
6420 Leie av datautstyr	5 625	5 625
Sum	5 625	8 145

Lisenser gjelder Bevar HMS.

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2019	2018
6500 Verktøy og redskaper	3 324	13 804
6525 IT utstyr	2 226	0
6540 Inventar	1 094	798
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	438	540
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	1 407
6552 Driftsmateriell	359	0
Sum	7 441	16 549

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2019	2018
6601 Vedlikehold bygg	55 000	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	6 050	1 115
6619 Dugnadsutbetaling	18 600	19 800
6641 Malerarbeider	19 948	133 382
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	4 400
Sum	99 598	158 697

Konto 6601gjelder faktura for bygge trappa og 2 vegger.

Note 9 - Revisjonshonorar

	2019	2018
6700 Revisjonshonorar	4 418	4 300
Sum	4 418	4 300

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.



Noter årsregnskap 2019 Aspeleina Sameie

Note 10 - Andre kostnader

	2019	2018
7718 Fellesarrangement	3 989	13 374
7720 Årsmøte	1 488	888
7740 Kurs for tillitsvalgte	0	3 996
7770 Betalingskostnader	1 068	1 092
7772 Omkostninger inkasso	0	86
7773 Omkostninger innkreving	214	187
Sum	6 758	19 624

Note 11 - Andre kortsiktige fordringer

	2019	2018
1542 Mellomregning BBL Finans	0	3 915
1570 Andre kortsiktige fordringer	144	0
Sum	144	3 915

Konto 1570 gjelder påløpte renter fra BBL Finnans for 2019.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12120413811
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2011
Rentesats:	4.3 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.03.2037
Opprinnelig lånebeløp:	4 853 782
Lånesaldo 01.01:	3 913 478
Avdrag i perioden:	149 044
Lånesaldo 31.12:	3 764 434
Saldo 5 år frem i tid:	2 941 945

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12120413811	20	188 222	3 764 440

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.



Noter årsregnskap 2019 Aspeleina Sameie

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	2019	2018
2937 Påløpte energikostnader	4 544	0
Sum	4 544	0



Noter årsregnskap 2019 Aspeleina Sameie

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-3 571 783	212 577	-3 359 206
Sum opptjent egenkapital	-3 571 783	212 577	-3 359 206
Sum egenkapital	-3 571 783	212 577	-3 359 206

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.



Resultat og balanse med noter for Aspeleina Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Aspeleina Sameie

Styreleder	Alexander Mir Andersen (sign.)	24.03.2020
Styremedlem	Anke Houben (sign.)	23.03.2020
Styremedlem	Alexander Chappelle Bjørnå (sign.)	23.03.2020



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 04063
Fax +47 22 60 96 01
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Aspeleina Sameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Aspeleina Sameies årsregnskap som viser et overskudd på kr 212 577. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Ållå	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



Revisors beretning - 2019
Aspeleina Sameie

feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 27. mars 2020

KPMG AS

Vegard Tangerud
Statsautorisert revisor