



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 807 974
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET PELVIKVEIEN 3
Forretningsadresse: Boligbyggelaget Usbl
Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

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: Nancy Merete Sørøy
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2020

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, 13.06.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	646 800	588 000
Annen driftsinntekt		34 327	92 879
Sum inntekter		681 127	680 879
Kostnader			
Lønnskostnad	5	15 566	15 566
Annen driftskostnad		470 190	715 966
Sum kostnader		485 756	731 532
Driftsresultat		195 371	-50 653
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	14	6 246	6 088
Sum finansinntekter		6 246	6 088
Annen finanskostnad	15	58 552	56 250
Sum finanskostnader		58 552	56 250
Netto finans		-52 306	-50 162
Ordinært resultat før skattekostnad		143 065	-100 815
Ordinært resultat etter skattekostnad		143 065	-100 815
Årsresultat		143 065	-100 815
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		143 065	-100 815
Sum overføringer og disponeringer		143 065	-100 815



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	16	136 159	229 781
Sum fordringer		136 159	229 781
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	17	60 948	67 560
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		60 948	67 560
Sum omløpsmidler		197 107	297 341
SUM EIENDELER		197 107	297 341

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 495 657	1 638 721
Sum opptjent egenkapital		-1 495 657	-1 638 721
Sum egenkapital	18	-1 495 657	-1 638 721
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	19	1 351 061	1 463 652
Sum annen langsiktig gjeld		1 351 061	1 463 652
Sum langsiktig gjeld		1 351 061	1 463 652
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		306 320	352 211
Annen kortsiktig gjeld		35 383	120 200
Sum kortsiktig gjeld		341 703	472 411
Sum gjeld		1 692 764	1 936 063
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		197 107	297 342



BRÆKHUS

Resultatregnskap 2019

Sameiet Pelvikveien 3
av Brækhus Eiendom AS
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
Driftsinntekter					
Fellesutgifter	2	646 800	588 000	646 000	724 000
Andre leieinntekter	3	17 600	20 800	10 000	10 000
Tilskudd		0	62 620	0	0
Andre inntekter	4	16 727	9 459	0	0
Sum driftsinntekter		681 127	680 879	656 000	734 000
Driftskostnader					
Lønnskostnader	5	15 566	15 566	16 000	17 000
Revisjonshonorar	6	5 551	6 687	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		43 384	42 076	43 000	44 000
Andre honorarer	7	0	4 704	0	0
Forsikringspremier		35 380	33 820	34 000	37 000
Energikostnader	8	98 032	125 996	115 000	104 000
Kommunale avgifter	9	108 900	101 060	102 550	114 500
Andre driftskostn. eiendom	10	144 053	160 177	151 000	179 000
Driftskostnader administrasjon	11	6 074	8 030	4 000	4 000
Reparasjoner og vedlikehold	12	55 151	241 738	60 000	62 000
Andre kostnader	13	-26 335	-8 323	3 000	3 000
Sum driftskostnader		485 756	731 532	533 550	569 500
Driftsresultat		195 371	-50 653	122 450	164 500
Finansinntekter	14	6 246	6 088	4 000	4 000
Finanskostnader	15	58 552	56 250	54 400	57 000
Resultat av finansposter		-52 306	-50 162	-50 400	-53 000
Årsresultat		143 065	-100 814	72 050	111 500

Resultatrapport 2019 for Sameiet Pelvikveien 3



BRÆKHUS

Balanse pr. 31.12.2019

Sameiet Pelvikveien 3

av Brækhus Eiendom AS

Alle beløp i NOK

	Note	2019	2018
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	16	136 159	229 781
Bankinnskudd og kontanter	17	60 948	67 560
Sum omløpsmidler		197 107	297 341
Sum eiendeler		197 107	297 341
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Annen egenkapital/udekket tap		-1 638 721	-1 638 721
Årets resultat		143 065	0
Sum egenkapital / (- udekket tap) 18		-1 495 657	-1 638 721
Langsiktig gjeld			
Lån		1 351 061	1 463 652
Sum langsiktig gjeld 19		1 351 061	1 463 652
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostn.		0	11 204
Påløpte rentekostnader		328	292
Leverandørgjeld		306 320	352 211
Annen kortsiktig gjeld	20	35 055	108 704
Sum kortsiktig gjeld		341 703	472 411
Sum gjeld		1 692 764	1 936 062
Sum egenkapital og gjeld		197 107	297 341

Bærum,
Styret for Sameiet Pelvikveien 3

Henriette Marie Høyskel
Styrets leder

Øystein Klingenberg Hansen
Styremedlem

Arve Dan Isaksen
Styremedlem

Balanserapport 2019 for Sameiet Pelvikveien 3



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon ligned på den enkelte seksjonseier.

Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note 2 Fellesutgifter

	2019	2018
Fellesutgifter fakturert	646 800	588 000
Sum fellesutgifter	646 800	588 000

Note 3 Andre leieinntekter

	2019	2018
Dugnadstillegg	15 600	16 800
Innflytningsgebyr	2 000	4 000
Sum andre leieinntekter	17 600	20 800

Note 4 Andre driftsinntekter

	2019	2018
Annen inntekt	16 534	0
Inntektsført saldo fra forrige år	193	9 459
Sum andre inntekter	16 727	9 459



Note 5 Lønnskostnader

	2019	2018
Arbeidsgiveravgift	1 924	1 924
Styre- og møtehonorer	13 642	13 643
Sum lønnskostnader	15 566	15 566

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP). Styrehonorar gjelder sameiets andel i styrehonorar i Snarøya sameie. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt. Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Note 6 Revisjonshonorar

	2019	2018
Revisjonshonorar	5 551	5 384
Tilleggstjenester revisor	0	1 303
Sum revisjonshonorar	5 551	6 687

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

Note 7 Andre honorar

	2019	2018
Andre tjenester/honorarer	0	1 303
Teknisk honorar	0	3 401
Sum andre honorar	0	4 704

Note 8 Energikostnader

	2019	2018
Andre energikostnader	11 114	0
Strøm	44 594	45 765
Strøm fyrkjele	42 324	80 231
Sum energikostnader	98 032	125 996

Note 9 Kommunale avgifter

	2019	2018
Avløps-, kloakkavgift	40 320	20 160
Feieavgift	1 100	550
Kommunale avg. (generelt)	0	50 530
Renovasjonsavgift	38 500	17 850
Vannavgift	28 980	11 970
Sum kommunal avgifter	108 900	101 060

Note 10 Andre driftskostnader

	2019	2018
Andre driftskostnader, eiendom	6 748	4 126
Brannalarm	2 680	0
Bredbånd	27 603	11 362
Containerleie/tømming	0	1 585
Driftsmateriell	46	459
Kabel-tv/internett	41 869	61 515
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 850	2 556
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	0	8 103
Snøbrøyting og strøing	2 569	2 314
Tilleggstjenester vaktmester	593	1 636
Trappevask/renhold	31 442	42 989
Vaktmestertjeneste, fast	27 654	21 405
Verktøy og redskaper	0	2 127
Sum andre driftskostnader eiendom	144 053	160 177



Note 11 Driftskostnader administrasjon

	2019	2018
Datakommunikasjon	206	179
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	3 051	2 812
IT kostnader	1 653	2 162
Kontingent HL	215	0
Mobiltelefon	0	107
Porto	127	2 275
Porto	18	0
Telefon	653	496
Trykksaker, kopiering	150	0
Sum driftskostnader administrasjon	6 074	8 030

Note 12 Reparasjon og vedlikehold

	2019	2018
Annet material.kj for rep/ved.h	0	131
Annet rep. og vedlikehold	0	4 876
Annet vedlikehold teknisk anlegg	0	437
Bergvarme	12 678	54 338
Brannvernustyr	149	0
Egenandel forsikring	0	2 780
Elektrikerarbeid	0	1 027
Gartnerarbeid - grøntanlegg	1 230	10 626
Kjøle-/fryseanlegg	884	866
Porttelefon	0	288
Rørleggerarbeid	0	166 370
Vedlikehold og rep. bygning	40 209	0
Sum reparasjoner og vedlikehold	55 151	241 738

Note 13 Andre kostnader

	2019	2018
Andel av Snarøyas ligningsmessige	-32 139	-53 831
Andre kostnader	1 130	41 125
Bank og kortgebyr	4 219	2 141
Kostnader fellesarrangementer	90	588
Kostnader gen.fors/årsmøter	39	0
Møtekostnad for styret	122	0
Ømkostninger ifm. inkasso	204	1 655
Øre-/kroneavrunding	0	0
Sum andre kostnader	-26 335	-8 323

Inntekten på kr. 32 139 gjelder P3s andel av Snarøya Sameiets netto overskudd i 2019 fra utleieinntekter og er summen av endringen av andel fordring og andel gjeld, se note 16 og 20.

Note 14 Finansinntekter

	2019	2018
Annen finans inntekt. Utbytte Gjensidige	4 702	4 692
Renteinnt, forsinket betaling	0	7
Renteinntekter av bankinnskudd	1 384	1 239
Renter kundefordringer	159	151
Sum finansinntekter	6 246	6 088

Note 15 Finanskostnad

	2019	2018
Morarenter	48	1 660
Rentekostnader 72714	33 134	30 894
Rentekostnader 72722	25 370	23 696
Sum finanskostnader	58 552	56 250



Note 16 Kortsiktige fordringer

	2019	2018
Kundefordringer	15 134	-7 578
Kunderestanse	0	11 204
Kundefordringer	15 134	3 626
Andel omløpsmidler Snarøya	121 025	162 535
Andre fordringer	0	63 620
Andre kortsiktige fordringer	121 025	226 155
Sum kortsiktige fordringer	136 159	229 781

Andel omløpsmidler på kr. 121 025 gjelder fordringer i Snarøya Sameie og bør leses sammen med kortsiktig gjeld i Snarøya Sameie, se note 20.

Note 17 Kontanter og bankinnskudd

	2019	2018
Bankinnskudd	60 948	67 560
Sum kontanter og bankinnskudd	60 948	67 560

Note 18 Egenkapital

	2019	2018
Udekket tap	-1 638 721	-1 638 721
Sum egenkapital 01.01	-1 638 721	-1 638 721
Årets resultat	143 065	0
Sum egenkapital 31.12	-1 495 657	-1 638 721

Selskapet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Note 19 Langsiktig gjeld

	2019	2018
8398.71.72714	768 612	832 664
8398.71.72722	582 449	630 988
Sum langsiktig gjeld	1 351 061	1 463 652

Lån 8398.71.72714

Gjelden er ikke pantsikret. Kr.411.838,- pluss renter forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Långiver er Handelsbanken. Lånet gjelder rehabilitering av fasade og tak. Lånet har rentesats lik 4,4% og betales over 12 terminer i året. Lånet løper til 2029.

Lån 8398.71.72722

Gjelden er ikke pantsikret. Kr.312.034,- pluss renter forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Långiver er Handelsbanken. Lånet gjelder bergvarme. Lånet har rentesats lik 4,4% og betales over 12 terminer i året. Lånet løper til 2029.

Note 20 Kortsiktig gjeld

	2019	2018
Andel kortsiktig gjeld Snarøya	35 055	108 704
Sum annen kortsiktig gjeld	35 055	108 704

Ref. note 13 og note 16.



Eiendommen

Eierandeler i anleggsmidler/fellesanlegg i Snarøya Sameie, org.nr. 971 277 599. Sameiet eier 13,90 % av Snarøya Sameie. Snarøya Sameie har en positiv egenkapital på kr.618.552,- pr. 31.12.2019.



RSM Norge AS

Til årsmøtet i Sameiet Pelvikveien 3

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Vikta, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Pelvikveien 3s årsregnskap som viser et overskudd på kr 143 065. 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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av / is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: G1X8H-AVFN1-SEIX2-TTYE1-NEC2Q-ZF0T6



Revisors beretning 2019 for Sameiet Pelvikveien 3



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 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

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, 11. mars 2020
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)