



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 923 089
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NEUBERGGATEN 5
Forretningsadresse: c/o Brækhus Dege Eiendom AS
Dronning Mauds gate 10
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Brækhus Eiendom AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 07.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	847 361	747 360
Sum inntekter		847 361	747 360
Kostnader			
Lønnskostnad	4	11 410	11 410
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,	1 144 916	568 176
Sum kostnader		1 156 326	579 586
Driftsresultat		-308 965	167 774
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	12	21 477	20 934
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	13	33 169	36 587
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-11 692	-15 653
Ordinært resultat før skattekostnad		-320 656	152 121
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-320 656	152 121
Totalresultat		-320 656	152 121
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-320 656	152 121
Sum overføringer og disponeringer		-320 656	152 121



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
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	14	160 987	153 677
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	79 205	422 165
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		79 205	422 165
Sum omløpsmidler		240 192	575 842
SUM EIENDELER		240 192	575 842

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-622 091	-301 435
Sum opptjent egenkapital		-622 091	-301 435
Sum egenkapital	16	-622 091	-301 435
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		740 168	850 443
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld	17	740 168	850 443
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		103 116	9 329
Annen kortsiktig gjeld	18	18 999	17 505
Sum kortsiktig gjeld		122 115	26 834
Sum gjeld		862 283	877 277
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		240 192	575 842



STYRETS ÅRSBERETNING 2018

Sameiet Neuberggaten 5

Tillitsvalgte

På sameiermøte 2018 fikk styret følgende styresammensetning:

Knut Marius Bakke Moen – styreleder til mars 2019

Paal HH Lindenskov – styremedlem til mars 2019

Peder Alvik Sanengen – styremedlem til mars 2019

Likestilling

Sameiet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av Brækhus Eiendom AS. Kontaktperson er Roy Røisland. Styrets leder har jevnlig kontakt med forretningsfører.

Selskapets revisor er RSM Norge AS.

Rendekor leverer renholdstjenester

Takster og forsikringer

Selskapet består av adressene Neuberggaten 5 gnr. 215, bnr. 240. Virksomheten drives i Oslo Kommune og har foretaksnummer: 983 923 089. Gården er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring, forsikringsnummer: 60614997

Møtevirksomhet

Styret har avholdt 6 styremøter

Styret har i perioden arbeidet med saker:

- Bakgård og portrom-prosjekt
- Alminnelig vedlikehold
- Brannsikkerhet
- Forsikringssaker
- Dugnad og opprydning av fellesområder
- Loftsboddeling
- Lekkasje tak

Virksomheten art



Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for sameieren. Sameiet består av adressen Neuberggaten 5 i Oslo kommune med gnr. 215, bnr. 240. Virksomheten drives i Oslo kommune og har foretaksnummer: 983 923 089.

Ansatte/arbeidsmiljø

Selskapet har foruten styret ingen øvrige ansatte. Arbeidsmiljøet i styret anses for å være veldig bra.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for boligselskap.

Forskning- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke FoU

Økonomi

Ekstraordinære kostnader 2018:

Møllangrep på loft - Skadedyr, kr 20 250,-

Leie av fryseskap og transport av dette, samt en egenandel forsikring på kr 5 000,-, da kun deler av dette ble dekket av forsikringen. Forsikring dekket kun utbedring, med ikke begrensning av skade.

Egenandel forsikring kr 6 000,-: Vannskade etter lekkasje på soilrør i A-blokken.

Rørleggerarbeid: Kr 7 030,-: Gjaldt lekkasje fra tak ifm vannskade nevnt over. Dette er en kostnad som sameiet får tilbake fra forsikringsselskapet. Dette vil dog fremkomme på 2019-regnskapet.

Vedlikehold og rep. bygning: Kr 4 950,- for isrydding på tak.

Bakgårdsprosjektet:

Totalt kr 524 813,-. Ble gjennomført som planlagt.

Forutsetningene for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er avlagt under denne forutsetningen. Selskapets likviditet er svekket etter økning av vedlikeholdskostnader samt oppgradering av portrom og bakgård.

Resultatregnskapet viser et underskudd på kr -320 656,-.

For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsåret slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling

Oslo, 03.05.2019


Knut Marius Bakke Moen


Pål Lindenskov


Peder Alvik Sanengen



RSM Norge AS

Til årsmøtet i Sameiet Neberggaten 5

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

T +47 23 1142 00
F +47 23 1142 01

Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Neberggaten 5 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 320 656. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, 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 rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 rettvise bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 avviklet.

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/its a member of Den norske Revisorforening.

Perrineo Dokumentnr: PKE87-HWD33-CZ16K-8PQWB-7VVC-4FPX



Revisors beretning 2018 for Sameiet Neuberggaten 5

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, 17. juni 2019
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad
Statsautorisert revisor
(Elektronisk signert)



PENNEO

*Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.*

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Cecilie Tronstad

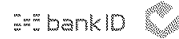
Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5999-4-1466689

IP: 62.148.xxx.xxx

2019-06-17 15:58:04Z



Penneo Dokumentnr: PKE87-HWD33-CZ16K-8PQWB-7YVCC-4YPIX

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



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 lignes 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

Fellesutgifter 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

	2018	2017
Fellesutgifter fakturert	657 300	657 300
Innkrevning av kapital	100 001	0
Sum fellesutgifter	757 301	657 300

Note 3 Andre leieinntekter

	2018	2017
Kabel TV	90 060	90 060
Sum andre leieinntekter	90 060	90 060

**Note 4 Lønnskostnader m.m**

	2018	2017
Arbeidsgiveravgift	1 410	1 410
Styre- og møtehonorer	10 000	10 000
Sum lønnskostnader	11 410	11 410

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).
Det ble utbetalt styrehonorer i perioden.

Note 5 Revisjonshonorar

	2018	2017
Revisjonshonorar	5 798	5 798
Sum revisjonshonorar	5 798	5 798

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

Note 6 Andre honorar

	2018	2017
Juridisk honorar (BDA)	9 450	0
Teknisk honorar	2 125	0
Sum andre honorar	11 575	0

Note 7 Kommunale avgifter

	2018	2017
Feieavgift	3 411	3 640
Renovasjonsavgift	54 223	49 115
Vannavgift	94 770	90 263
Sum kommunal avgifter	152 405	143 018

Note 8 Andre driftskostnader

	2018	2017
Andre driftskostnader, eiendom	1 128	3 300
Brannalarm	11 594	29 943
Containerleie/tømming	0	7 773
Dugnad, kostnader	5 655	391
Kabel-tv/internett	82 406	83 948
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	623	3 680
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	0	842
Renholdsmidler	125	0
Skadedyrutryddelse	20 250	0
Tilleggstjenester vaktmester	1 344	0
Trappevask/renhold	37 625	27 250
Vaktmestertjeneste, fast	48 732	31 135
Sum andre driftskostnader eiendom	209 482	188 262

**Note 9 Driftskostnader Adm.**

	2018	2017
Datakommunikasjon	450	0
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	2 807	4 554
IT kostnader	3 205	1 296
Porto	775	765
Reisekostnad tog/buss/båt/taxi	0	33
Trykksaker, kopiering	760	0
Sum driftskostnader administrasjon	7 997	6 648

Note 10 Reprasjoner og vedlikehold

	2018	2017
Bakgård-prosjekt	524 813	0
Egenandel forsikring	11 000	0
Garasjeport/inngangsdører	0	4 363
Gartnerarbeid - grøntanlegg	250	2 542
Malerarbeid	0	3 757
Rørleggerarbeid	7 030	16 223
Vedlikehold og rep. bygning	4 950	0
Sum reparasjoner og vedlikehold	548 043	26 885

Note 11 Andre Kostnader

	2018	2017
Andre kostnader	-1	-1
Bank og kortgebyr	2 640	1 190
Sum andre kostnader	2 639	1 188

Note 12 Finansinntekter

	2018	2017
Annen finans inntekt. Utbytte Gjensidige	20 033	18 942
Renteinntekter av bankinnskudd	1 412	1 944
Renter kundefordringer	32	48
Sum finansinntekter	21 477	20 934

Note 13 Finanskostnader

	2018	2017
Morarenter	601	0
Rentekostnader	32 568	36 587
Sum finanskostnader	33 169	36 587

Note 14 Kortsiktige fordringer

	2018	2017
Kundefordringer	-10 286	-12 903
Kunderestanse	10 286	12 903
Andre periodiseringer	1 054	0
Periodisering forsikring	74 963	71 271
Periodisering kabel TV	84 970	82 406
Andre kortsiktige fordringer	160 987	153 677
Sum kortsiktige fordringer	160 987	153 677

**Note 15 Bankinnskudd**

	2018	2017
Bankinnskudd	79 084	422 045
Bankinnskudd for skattetrekk	121	121
Sum kontanter og bankinnskudd	79 205	422 165

Note 16 Egenkapital

	2018	2017
Udekket tap	-301 435	-301 435
Sum egenkapital 01.01	-301 435	-301 435
Årets resultat	-320 656	0
Sum egenkapital 31.12	-622 091	-301 435

Selskapet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Note 17 Langsiktig Gjeld

	2018	2017
Lån 6027.80.00233	740 168	850 443
Sum langsiktig gjeld	740 168	850 443

Gjelden er ikke pantsikret. Kr. 119 692,- pluss renter forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Långiver er Nordea. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Lånet har rentesats lik 4,61% og betales over 12 terminer i året. Lånet løper til 2024.

Note 18 Kortsiktig Gjeld

	2018	2017
Andre påløpte kostnader	6 238	1 720
Purregebyrer BDE	0	210
Sum annen kortsiktig gjeld	6 238	1 930