



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 149 409
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NORDBYTOPPEN
Forretningsadresse: Boligbyggelaget Usbl, avd. Romerike
Storgata 14
2000 LILLESTRØM

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: Maylen Ingerød Steen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2020

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, 14.06.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	444 266	266 796
Sum inntekter		444 266	266 796
Kostnader			
Lønnskostnad	3	18 256	0
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10	1 131 192	112 000
Sum kostnader		1 149 447	112 000
Driftsresultat		-705 181	154 796
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 991	343
Sum finansinntekter		2 991	343
Annen rentekostnad		23 369	0
Sum finanskostnader		23 369	0
Netto finans		20 378	-343
Ordinært resultat før skattekostnad		-725 560	155 139
Ordinært resultat etter skattekostnad		-725 560	155 139
Årsresultat		-725 559	155 139
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-725 559	155 139
Sum overføringer og disponeringer		-725 559	155 139



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 442	2 104
Andre fordringer	11	85 765	67 196
Sum fordringer		88 207	69 300
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		222 086	192 917
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		222 086	192 917
Sum omløpsmidler		310 293	262 217
SUM EIENDELER		310 293	262 217
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-570 420	155 139
Sum opptjent egenkapital		-570 420	155 139
Sum egenkapital	14	-570 420	155 139
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	736 044	0
Sum annen langsiktig gjeld		736 044	0
Sum langsiktig gjeld		736 044	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		144 172	65 889
Annen kortsiktig gjeld	13	497	41 189
Sum kortsiktig gjeld		144 669	107 078
Sum gjeld		880 713	107 078
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		310 293	262 217



Årsregnskap 2019 Sameiet Nordbytoppen

Arbeidskapital

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	155 139	0
B. Endring i arbeidskapital		
Årets resultat	-725 559	155 139
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	736 044	0
B. Endring arbeidskapital	10 485	155 139
C. Arbeidskapital	165 624	155 139
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	310 293	262 217
Kortsiktig gjeld	-144 669	-107 078
C. Arbeidskapital	165 624	155 139

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



Resultatregnskap 2019 Sameiet Nordbytoppen

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	439 266	266 796	379 848	532 926
Sum leieinntekt		439 266	266 796	379 848	532 926
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	5 000	0	0	0
Sum annen inntekt		5 000	0	0	0
Sum inntekt		444 266	266 796	379 848	532 926
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	2 256	0	3 800	2 256
Styrehonorar	3	16 000	0	16 000	16 000
Driftskostnad					
Energikostnad	4	1 315	0	10 000	5 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	83 888	30 000	72 000	79 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	80 688	0	10 000	66 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	0	28 230	5 000	5 800
Reparasjon og vedlikehold	8	807 729	0	76 000	46 000
Revisjonshonorar	9	4 279	4 165	4 000	4 300
Forretningsførerhonorar		45 066	14 584	35 000	46 500
Andre honorar		0	613	5 000	5 000
Kontorkostnad		0	0	3 000	3 000
TV/bredbånd		38 218	12 534	38 000	39 400
Forsikringer		62 656	21 428	58 000	67 700
Andre kostnader	10	7 353	446	10 000	12 000
Sum kostnad		1 149 447	112 000	345 800	398 456
Driftsresultat		-705 181	154 796	34 048	134 470
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		2 991	343	0	0
Rentekostnad		23 369	0	0	30 589
Netto finansposter		20 378	-343	0	30 589
Årsresultat		-725 559	155 139	34 048	103 881
Overført sameiekapital		-725 559	155 139	0	0
SUM OVERFØRINGER		-725 559	155 139	0	0



Balanse 2019 Sameiet Nordbytoppen

	Note	2019	2018
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		2 442	2 104
Andre kortsiktige fordringer	11	124	4 540
Forskuddsbetalte kostnader		85 641	62 656
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		222 086	192 917
Sum omløpsmidler		310 293	262 217
SUM EIENDELER		310 293	262 217

1281 Sameiet Nordbytoppen Org. nr 921149409



Balanse 2019 Sameiet Nordbytoppen

	Note	2019	2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-570 420	155 139
Sum opptjent egenkapital		-570 420	155 139
Sum egenkapital	14	-570 420	155 139
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	736 044	0
Sum langsiktig gjeld		736 044	0
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		2 518	11 189
Leverandørgjeld		144 172	65 889
Påløpne renter		186	0
Annen kortsiktig gjeld	13	-2 207	30 000
Sum kortsiktig gjeld		144 669	107 078
Sum gjeld		880 713	107 078
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		310 293	262 217

Sted: _____

Dato: _____

Maylen Ingerød Steen
Styreleder

Mats Lønnes Jermstad
Styremedlem

Ken Olav Nyheim Jenssen
Styremedlem

Anders Henriksen
Styremedlem

Manoe Bianca Cornelisse
Styremedlem



Noter årsregnskap 2019 Sameiet Nordbytoppen

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

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Boligselskapet er stiftet 27.04.2018.



Noter årsregnskap 2019 Sameiet Nordbytoppen

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2019	2018
3600 Innkrevde felleskostn. drift	341 604	87 596
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	59 454	0
3617 Leieinntekter diverse I	0	160 000
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	38 208	19 200
Sum	439 266	266 796

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2019	2018
3990 Andre driftsinntekter	5 000	0
Sum	5 000	0

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2019	2018
5400 Arbeidsgiveravgift	2 256	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	16 000	0
Sum	18 256	0

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

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

Note 4 - Energikostnader

	2019	2018
6200 Strøm- og energikostnader	1 315	0
Sum	1 315	0

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2019	2018
6391 Snømåking/strøing	59 845	30 000
6393 Blomster o.a., klipping av gress/hekk	24 043	0
Sum	83 888	30 000



Noter årsregnskap 2019 Sameiet Nordbytoppen

Note 6 - Kommunale avgifter

	2019	2018
6329 Kommunale avgifter	80 688	0
Sum	80 688	0

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2019	2018
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	28 230
Sum	0	28 230

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2019	2018
6603 Vedlikehold elektro	35 000	0
6605 Vedlikehold fellesanlegg	6 729	0
6641 Malerarbeider	766 000	0
Sum	807 729	0

Note 9 - Revisjonshonorar

	2019	2018
6700 Revisjonshonorar	4 279	4 165
Sum	4 279	4 165

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 10 - Andre kostnader

	2019	2018
7720 Årsmøte	5 050	0
7740 Kurs for tillitsvalgte	1 200	0
7770 Betalingskostnader	937	436
7773 Omkostninger innkreving	167	11
7790 Andre kostnader	-1	0
7792 Øredifferanse	0	-1
Sum	7 353	446



Noter årsregnskap 2019 Sameiet Nordbytoppen

Note 11 - Andre kortsiktige fordringer

	2019	2018
1542 Mellomregning BBL Finans	0	4 540
1570 Andre kortsiktige fordringer	124	0
Sum	124	4 540

Konto 1570 gjelder renter fra BBL Finans AS. Dette utbetales i 2020.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Formål:	Maling av rekkehusene
Lånenummer:	93727003876
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	4.6 %
Beregnet innfridd:	30.03.2027
Opprinnelig lånebeløp:	800 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	63 956
Opptak i perioden:	800 000
Lånesaldo 31.12:	736 044
Saldo 5 år frem i tid:	255 042

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93727003876	3	60 994	182 982
	1	60 620	60 620
	1	59 497	59 497
	5	43 033	215 165
	6	36 297	217 782

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

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	2019	2018
2937 Påløpte energikostnader	235	0
2980 Andre påløpte kostnader	0	30 000
2985 Mellomregning BBL Finans	-2 442	0
Sum	-2 207	30 000



Noter årsregnskap 2019 Sameiet Nordbytoppen

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	155 139	-725 559	-570 420
Sum opptjent egenkapital	155 139	-725 559	-570 420
Sum egenkapital	155 139	-725 559	-570 420

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 Sameiet Nordbytoppen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Nordbytoppen

Styreleder	Maylen Ingerød Steen (sign.)	27.02.2020
Styremedlem	Mats Lønnes Jermstad (sign.)	06.02.2020
Styremedlem	Anders Henriksen (sign.)	27.02.2020
Styremedlem	Manoe Bianca Cornelisse (sign.)	06.02.2020
Styremedlem	Ken Olav Nyheim Jenssen (sign.)	27.02.2020



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0308 Oslo

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

Til årsmøtet i Sameiet Nordbytoppen

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Nordbytoppens årsregnskap som viser et underskudd på kr 725 559. 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 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 rettviseende 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 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. Betyggende 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
Sameiet Nordbytoppen

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, 4. mars 2020
KPMG AS

Øyvind Skorgevik
Statsautorisert revisor