



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 870 899
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET STORTORGET
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Ole-Tom Nordby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 29.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 622 905	1 121 147
Sum inntekter		1 622 905	1 121 146
Kostnader			
Lønnskostnad		103 039	105 953
Annen driftskostnad		1 487 429	988 725
Sum kostnader		1 590 468	1 094 678
Driftsresultat		32 437	26 469
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		212	17 832
Sum finansinntekter		212	17 832
Annen rentekostnad		32 650	44 301
Sum finanskostnader		32 650	44 301
Netto finans		-32 437	-26 469
Ordinært resultat før skattekostnad		-1	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1	0
Årsresultat		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		404 354	670 662
Sum finansielle anleggsmidler		404 354	670 662
Sum anleggsmidler		404 354	670 662
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		135 123	0
Andre fordringer		298 644	53 625
Sum fordringer		433 767	53 625
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		77 889	303 364
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		77 889	303 364
Sum omløpsmidler		511 656	356 989
SUM EIENDELER		916 011	1 027 651
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		235 149	235 149
Sum opptjent egenkapital		235 149	235 149



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum egenkapital		235 149	235 149
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		404 354	670 662
Sum annen langsiktig gjeld		404 354	670 662
Sum langsiktig gjeld		404 354	670 662
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		202 891	33 234
Skyldige offentlige avgifter		3 263	3 263
Annen kortsiktig gjeld		70 354	85 343
Sum kortsiktig gjeld		276 507	121 840
Sum gjeld		680 862	792 502
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		916 011	1 027 651



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 278702

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 870 899
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET STORTORGET
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Ole-Tom Nordby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 10.06.2021



Organisasjonsnr: 983 870 899
SAMEIET STORTORGET

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 622 905	1 121 147
Sum inntekter		1 622 905	1 121 146
Kostnader			
Lønnskostnad		103 039	105 953
Annen driftskostnad		1 487 429	988 725
Sum kostnader		1 590 468	1 094 678
Driftsresultat		32 437	26 469
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		212	17 832
Sum finansinntekter		212	17 832
Annen rentekostnad		32 650	44 301
Sum finanskostnader		32 650	44 301
Netto finans		-32 437	-26 469
Ordinært resultat før skattekostnad		-1	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1	0
Årsresultat		0	0



Organisasjonsnr: 983 870 899
SAMEIET STORTORGET

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

404 354

670 662

Sum finansielle

anleggsmidler

404 354

670 662

Sum anleggsmidler

404 354

670 662

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer

135 123

0

Andre fordringer

298 644

53 625

Sum fordringer

433 767

53 625

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

77 889

303 364

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

77 889

303 364

Sum omløpsmidler

511 656

356 989

SUM EIENDELER

916 011

1 027 651

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

235 149

235 149

Sum opptjent egenkapital

235 149

235 149

Sum egenkapital

235 149

235 149

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner

404 354

670 662

Sum annen langsiktig gjeld

404 354

670 662



Sum langsiktig gjeld	404 354	670 662
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	202 891	33 234
Skyldige offentlige avgifter	3 263	3 263
Annen kortsiktig gjeld	70 354	85 343
Sum kortsiktig gjeld	276 507	121 840
Sum gjeld	680 862	792 502
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	916 011	1 027 651



Organisasjonsnr: 983 870 899
SAMEIET STORTORGET

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Ytelser til daglig leder

Note

4

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Medlemmer av styret	0.00	0.00	70000.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Note

3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Sameie Stortorget STYRETS ÅRSBERETNING 2020

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	:	Ole-Tom Nordby	(valgt for 1 år i 2020)
Styremedlem	:	Aage Gangnæs*	(valgt for 2 år i 2020)
Styremedlem	:	Helge Skarsbø	(valgt for 2 år i 2020)
Styremedlem	:	Hugo Olsen	(valgt for 1 år i 2020)

Styremedlem Aage Gangnæs gikk av på ekstraordinært årsmøte avholdt 15.02.2020. Valgt ble, Oskar Nordby som nytt styremedlem i sameiet Stortorget.

Varamedlemmer til styret:

:	Svein Cato Stockmann	(valgt for 1 år i 2020)
:	Charlotte Tyrihjell	(valgt for 1 år i 2020)

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Sameiet Stortorget ble stiftet 29.09.2001 og har organisasjonsnummer 983 87 899.

Postadresse:

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:

Sameiet ønsker å motta EHF. EHF-adressen til sameiet er sameiets organisasjonsnummer.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til 98387899@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:
Sameiet Stortorget, org.nr. 983 87 899
Postboks 2719
7439 Trondheim

Bygningsadresser:

Sameiet består av 1 boligseksjon (seksjon 13) og 1 næringsseksjon med 1 hovedbygning, 2 garasjebygg med adresse: Rådhusveien 5, 1940 Bjørkelangen

Eiendommen har gnr.73 bnr.353 i Aurskog-Høland kommune.



B Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjoner og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

C HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet Stortorget har utarbeidet et internkontrollsystem og HMS for oppfølging og dokumentasjon av tiltak. Sameiet Stortorget har en dedikert brannvernansvarlig. Det gjennomføres jevnlig inspeksjoner og vernerunder i bygningen og på eiendommen. Årlig befaring av bygningsmassen av styret i sameiet og borettslaget ble gjennomført 16.juni 2020.

Sameiet har serviceavtale med Schindler AS, som rutinemessig kontrollerer heisene.

Styret har serviceavtaler på brannteknisk utstyr og fellesanlegg. Det er etablert gode retningslinjer for HMS og brannvern.

4. STYRETS ARBEID

Siden forrige årsmøte har styret avholdt 5 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- Daglig drift
- Økonomistyring, regnskap og budsjett
- Regulering av felleskostnader
- Avholdt styremøter, årsmøte og exo årsmøte
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader
- Gjennomgang av avtaler og kontrakter
- Gjennomgang av serviceavtaler

Av andre større saker kan nevnes:

- Brannsikkerheten i bygg og på eiendommen er sameiets ansvar. Det er innhentet brann dokumentasjon våren 2020. Det ble engasjert en tilstandsrapport for Norconsult. Rapporten avdekket store mangler. Firesafe har gjennomgått og kommentert rapporten som uavhengig kontrollør. Rapporten avdekket store mangler på eiendommen sett opp mot Tec 97 (byggtekniske krav) på oppføringstidspunktet for eiendommen i 2000.

Styret har utarbeidet en handlingsplan basert på undersøkelser og rapport fra fagkyndige for hvordan avvik som er avdekket i tilstandsrapporten skal lukkes. Her er det også innhentet uttalelse fra advokat BING Hodneland, hvordan kostnader i prosjektet (brannsikkerhet) skal fordeles mellom sameiet og borettslaget.



- Nytt eierskap i næringsseksjonene i sameiet. Rådhusveien 5 blir eier av samtlige seksjoner i næringsdelen. Overtagelse 10.juni 2020.

Næringsdelen forvaltes av Thon eiendomsdrift. For 2021 vil regnskapet kun bestå av kostnader tilknyttet eierskapet.

Reseksjonering av næringsdelen er igangsatt i samarbeid og med bistand av advokatene BING Hodneland. Som en følge av nytt eierskap, er vedtektene revidert på exo årsmøte i samarbeid og med bistand fra advokatene BING Hodneland.

- Utbygging av loftetasjer til boliger. Styret har diskutert mulige løsninger for gjennomføring for å realisere verdiene til dekning for på komne kostnader forbundet med brannverntiltak.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

5. REGNSKAPET FOR 2020

Regnskapet for 2020 er gjort opp som et nullregnskap med avregninger mot næring og boligdel og har intet årsresultat til disponering.

Kostnadsavregning for bolig (seksjon 13) kr 122 646,97,- innkreves.
Kostnadsavregning for næring kr 42 389,78,- utbetales.

- Avdeling 1 er kostnader knyttet til eierskapet
- Avdeling 2 er kostnader knyttet til senterdrift (næringsseksjonene)

Tilslutningsvedtak fra 2014 har besluttet at kostnader som; styrehonorar, kontorartikler, juss, revisjon, brannsikring, forretningsførsel, lokalleie, årsmøte og renter fordeles 50/50 (ikke sameierbrøk) mellom bolig og næring i avd.1

Ny fordeling av energikostnader i avd.2, vedtatt i exo årsmøte i 2018. Seksjon 1 og 2 samlet skal belastes med 10% av de faktiske kostnadene for energi- og fyring. De resterende 90% fordeles på de resterende seksjonene.

Øvrige kostnader tilhørende avdeling 1 fordeles etter sameierbrøk.
Øvrige kostnader tilhørende avdeling 2 fordeles mellom næringsseksjonene etter sameierbrøk.

Forretningsfører fordeler mva. belagte tjenester/kostnader ved årsslutt. Alle seksjonene har siden 2015 mottatt en avregning/oppstilling som viser mva. fordeling og kan søke om mva.refusjon. Denne tjenesten faktureres etter medgått tid i avdeling 2.

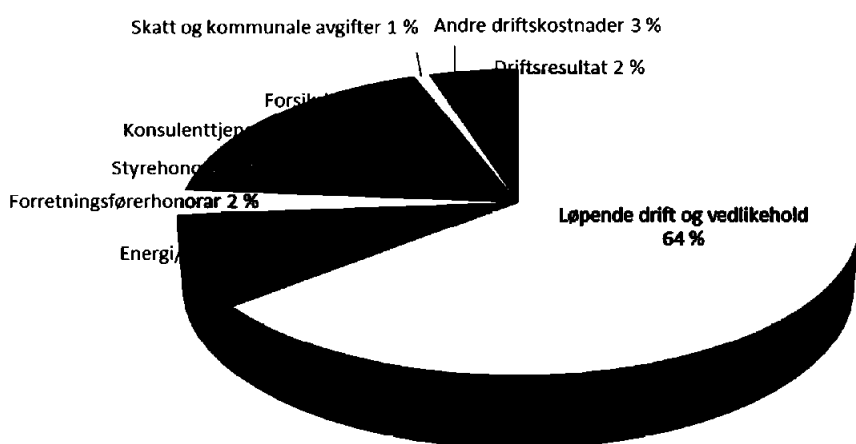
Fellesgjeld vil hefte seksjonene i avd.2 til lån er innfridd. Lån er innfridd pr januar 2021. Renter og avdrag for 2020 ble spesifisert med egen linje på husleiekravet. I regnskapet løper lån som et særfordelt lån og avregnes direkte mot seksjonseierne som et IN lån. Innkreving var fordelt etter brøk.

Arbeidskapital, d.v.s. likviditet til disposisjon utgjorde pr 31.12.2020 kr 235 149,-

Arbeidskapitalen er under forretningsfører minimumsnivå; arbeidskapital tilsvarende 3 -6 måneders felleskostnader. Styret kan vise til god økonomistyring og er oppmerksom på likviditeten. Det er blitt overført ekstra midler fra næringsdelen gjennom året for å sikre midler på sameiets driftskonto.

Det er godt samsvar mellom regnskap og budsjett. Avviket skyldes, i all hovedsak overforbruk i posten for brannvern. Dette skyldes overnevnte. Sameiet har bestilt og iverksatt tiltak for å lukke avvik jf. tilstandsrapport.

Det er gjennomført vedlikehold (i henhold til vedlikeholdsplan) som, etter styrets oppfatning, er / ikke er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar. Tiltakene planlegges finansiert ved låneopptak.



Diagrammet viser felleskostnadenes fordeling på driftskostnader for regnskapsåret 2020. Renter og avdrag på særfordelt lån (IN lån) blir avregnet direkte med seksjonseier og er ikke med i oversikten.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2020 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Det har ikke intrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2020 og frem til styrets årsberetning er avgitt.



6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2021

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader som er i tråd med budsjett for 2021.

Sameiet har følgende planer for vedlikehold:

Sameie Stortorget får i løpet av kort tid en stor påkostning på eiendommen forbundet med brannverntiltak. Her søker styret alternativer til finansiering.

Før tiltak igangsettes skal arbeidene settes ut på anbud til flere entreprenører. Deretter skal seksjonseierne innbetale ekstraordinært iht. beste tilbud fra entreprenør og fordeling i forhold til sameiets gjeldende vedtekter. Eller via annen alternativ finansieringsform sameiet måtte vedta.

Forsikringer:

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettetert med en økning på 5%.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en generell økning på 5% i forhold til 2020.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2020 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Styremedlem Aage Gangnæs gikk av på ekstraordinært årsmøte avholdt 15.02.2020. Oskar Nordby, nytt styremedlem signerer for Aage Gangnæs både på årsmelding og årsregnskapet for 2020.

Bjørkelangen, 31.12.2020 / 22.03.2021.

Ole-Tom Nordby
styreleder

Aage Gangnæs
styremedlem

Hugo Olsen
styremedlem

Helge Skarsbø
styremedlem





RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 590 255	1 076 046	1 428 500	475 000
Andel renter		32 650	44 301	45 000	0
Andel avdrag		0	0	225 000	0
Andre inntekter	2	0	800	0	0
Sum inntekter		1 622 905	1 121 146	1 698 500	475 000
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	33 039	35 953	36 370	26 044
Styreonorar	4	70 000	70 000	70 000	70 000
Revisjonshonorar	4	4 244	4 244	4 250	4 244
Forretningsførerhonorar		42 044	40 732	42 044	15 000
Konsulentjenester	5	51 838	49 287	62 000	15 000
Drift og vedlikehold	6	1 017 257	487 606	707 000	160 001
Forsikringer		161 075	157 027	162 000	169 000
Kommunale avgifter		13 835	18 580	28 000	0
Energi/fyring	7	156 510	191 537	215 000	0
Andre driftskostnader	8	40 626	39 712	97 500	17 500
Sum kostnader		1 590 468	1 094 678	1 424 164	476 789
Driftsresultat		32 437	26 469	274 336	-1 789
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		212	17 832	0	0
Rentekostnader		32 650	44 301	45 000	0
Sum finansposter		-32 437	-26 469	-45 000	0
Årets resultat		0	0	229 336	-1 789

850 Sameiet Stortorget



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer		404 354	670 662
Sum anleggsmidler		404 354	670 662
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		135 123	0
Kortsiktige fordringer		120 570	800
Forskuddsbetalte kostnader		178 074	52 825
Bank		77 889	303 364
Sum omløpsmidler		511 656	356 989
SUM EIENDELER		916 011	1 027 651
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	9	235 149	235 149
Sum egenkapital		235 149	235 149
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevlån	10	404 354	670 662
Sum langsiktig gjeld		404 354	670 662
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		1	0
Leverandørgjeld		202 891	33 234
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger		3 263	3 263
Avregninger felleskostnader		0	31 698
Annen kortsiktig gjeld		70 353	53 645
Sum kortsiktig gjeld		276 507	121 840
Sum gjeld		680 862	792 502
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		916 011	1 027 651

Lillestrøm 31.12.20

Sameiet Stortorget

Sted: Bjørkelangen, dato: 22.03.2021

Ole-Tom Nordby /s/

Ole-Tom Nordby
Styreleder

Oskar Nordby /s/

Aage Gangnæs
Styremedlem

Helge Skarsbø /s/

Helge Skarsbø
Styremedlem

850 Sameiet Stortorget



BALANSE

Hugo Olsen /s/

Hugo Olsen
Styremedlem

850 Sameiet Stortorget



NOTER

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
Felleskostnader	1 590 255	1 076 046
Sum	1 590 255	1 076 046

Note 2 - Andre inntekter

	2020	2019
Andre innbetalinger	0	800
Sum	0	800

Note 3 - Lønns- og personalkostnader

	2020	2019
Diverse lønn	20 000	20 000
Opptjente feriepenger	2 860	2 860
Arbeidsgiveravgift	12 690	12 690
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	-2 914	0
Arbeidsgiveravgift feriepenger	403	403
Sum	33 039	35 953

Sameiet har ingen ansatte. Men det er utbetalt lønn til brannvernleder kr. 20 000.
Sameieter ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



NOTER

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
Utbetalt styrehonorar	70 000	70 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 244	4 244
Sum	74 244	74 244

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020.

Note 5 - Konsulenttjenester

	2020	2019
Juridisk rådgivning	20 844	6 188
Vakthold	20 084	34 701
Andre forvaltningstjenester	10 910	8 398
Sum	51 838	49 287

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold eiendom	16 750	0
Vedlikehold bygg	358 953	83 796
Vedlikehold elektro	2 000	0
Vedlikehold utvendige anlegg	12 976	13 732
Heiskostnader	50 089	73 713
Vedlikehold garasjer	10 000	0
Vedlikehold ventilasjon	35 808	25 785
Brannsikring	346 051	39 418
Egenandel forsikringsskader	0	10 000
Vaktmestertjenester	27 590	53 439
Renholdstjenester	88 609	112 389
Snøbrøyting/strøing/feiling	68 431	69 791
Renhold av matter	0	5 543
Sum	1 017 257	487 606

Note 7 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	156 510	191 537
Sum	156 510	191 537



NOTER

Note 8 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Søppeltømming/Container	30 743	0
Lyspærer, sikringer m.m.	392	910
Andre driftsmaterialer	1 980	21 195
Generalforsamling/årsmøte	5 305	15 350
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 207	2 257
Sum	40 626	39 712

Note 9 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
Sum opptjent egenkapital 01.01	235 149	235 149
Sum opptjent egenkapital 31.12	235 149	235 149
Annen egenkapital 31.12	235 149	235 149
Sum egenkapital 31.12	235 149	235 149

Note 10 - Gjeldsbrevlån

Kreditor:	Høland Sparebank
Formål:	Bytte ventilasjonsanlegg
Lånenummer:	12802894137
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	5.25 %
Beregnet innfridd:	30.11.2022
Opprinnelig lånebeløp:	1 495 000
Lånesaldo 01.01:	670 661
Avdrag i perioden:	266 307
Lånesaldo 31.12:	404 354



NOTER

Note 11 - Arbeidskapital

	2020	2019
A. Arbeidskapital 01.01	235 149	235 149
B. Endring arbeidskapital		
Avdrag langsiktig gjeld	-266 307	-254 381
Endringer i andre langsiktige poster	266 307	254 381
C. Arbeidskapital 31.12	235 149	235 149
Omløpsmidler	511 656	356 989
- Kortsiktig gjeld	276 507	121 840
= Arbeidskapital 31.12	235 149	235 149



RESULTAT AVD. 1

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde fellesutgifter	1	754 248	445 447	450 000	475 000
Sum inntekter		754 248	445 447	450 000	475 000
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	2	33 039	35 953	36 370	26 044
Styrehonorar	3	70 000	70 000	70 000	70 000
Revisjonshonorar	3	4 244	4 244	4 250	4 244
Forretningsførerhonorar		42 044	40 732	42 044	15 000
Konsulenttjenester	4	30 407	14 586	15 000	15 000
Drift og vedlikehold	5	406 140	123 131	95 000	160 001
Forsikringer		161 075	157 027	162 000	169 000
Andre driftskostnader	6	7 511	17 607	22 000	17 500
Sum kostnader		754 460	463 279	446 664	476 789
Driftsresultat		-212	-17 832	3 336	-1 789
Finansinntekter/-kostander					
Renteinntekter		212	17 832	0	0
Sum finansposter		212	17 832	0	0
Årets resultat		0	0	3 336	-1 789

850 Sameiet Stortorget



NOTER AVD. 1

Note 1 - Innkrevde fellesutgifter

	2020	2019
Felleskostnader	754 248	445 447
Sum	754 248	445 447

Note 2 - Lønns- og personalkostnader

	2020	2019
Diverse lønn	20 000	20 000
Opptjente feriepenger	2 860	2 860
Arbeidsgiveravgift	12 690	12 690
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	-2 914	0
Arbeidsgiveravgift feriepenger	403	403
Sum	33 039	35 953

Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
Utbetalt styrehonorar	70 000	70 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 244	4 244
Sum	74 244	74 244

Note 4 - Konsulenttjenester

	2020	2019
Juridisk rådgivning	20 844	6 188
Andre forvaltningstjenester	9 563	8 398
Sum	30 407	14 586

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Heiskostnader	50 089	73 713
Vedlikehold garasjer	10 000	0
Brannsikring	346 051	39 418
Egenandel forsikringsskader	0	10 000
Sum	406 140	123 131

850 Sameiet Stortorget



NOTER AVD. 1

Note 6 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Generalforsamling/årsmøte	5 305	15 350
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 207	2 257
Sum	7 511	17 607



RESULTAT AVD. 2

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde fellesutgifter	1	836 008	630 599	978 500	0
Andel renter		32 650	44 301	45 000	0
Andel avdrag		0	0	225 000	0
Andre inntekter	2	0	800	0	0
Sum inntekter		868 657	675 699	1 248 500	0
Kostnader					
Konsulenttjenester	3	21 431	34 701	47 000	0
Drift og vedlikehold	4	611 117	364 475	612 000	0
Kommunale avgifter		13 835	18 580	28 000	0
Energi/fyring	5	156 510	191 537	215 000	0
Andre driftskostnader	6	33 114	22 105	75 500	0
Sum kostnader		836 008	631 399	977 500	0
Driftsresultat		32 650	44 301	271 000	0
Finansinntekter/-kostander					
Rentekostnader		32 650	44 301	45 000	0
Sum finansposter		-32 650	-44 301	-45 000	0
Årets resultat		0	0	226 000	0

850 Sameiet Stortorget



NOTER AVD. 2

Note 1 - Innkrevde fellesutgifter

	2020	2019
Felleskostnader	836 008	630 599
Sum	836 008	630 599

Note 2 - Andre inntekter

	2020	2019
Andre innbetalinger	0	800
Sum	0	800

Note 3 - Konsulenttjenester

	2020	2019
Vaktihold	20 084	34 701
Andre forvaltningstjenester	1 348	0
Sum	21 431	34 701

Note 4 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold eiendom	16 750	0
Vedlikehold bygg	358 953	83 796
Vedlikehold elektro	2 000	0
Vedlikehold utvendige anlegg	12 976	13 732
Vedlikehold ventilasjon	35 808	25 785
Vaktmestertjenester	27 590	53 439
Renholdstjenester	88 609	112 389
Snøbrøyting/strøing/feieing	68 431	69 791
Renhold av matter	0	5 543
Sum	611 117	364 475

Note 5 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	156 510	191 537
Sum	156 510	191 537

Note 6 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Søppeltømming/Container	30 743	0
Lyspærer, sikringer m.m.	392	910

850 Sameiet Stortorget



NOTER AVD. 2

2020

2019

Note 6 - Andre driftskostnader

Andre driftsmaterialer	1 980	21 195
Sum	33 114	22 105

850 Sameiet Stortorget



Til årsmøtet i Sameiet Stortorget

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Stortorget's årsregnskap som viser et resultat på kr 0. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020, 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 budsjetttall 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

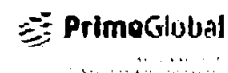
Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide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

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no





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.

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 bokføringsskikk i Norge.

Lillestrøm, 29. mars 2021
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



RESULTAT

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 590 255	1 076 046	1 428 500	475 000
Andel renter	32 650	44 301	45 000	0
Andel avdrag	0	0	225 000	0
Andre inntekter	0	800	0	0
Sum inntekter	1 622 905	1 121 146	1 698 500	475 000
Kostnader				
Lønns- og personalkostnader	33 039	35 953	36 370	26 044
Styrehonorar	70 000	70 000	70 000	70 000
Revisjonshonorar	4 244	4 244	4 250	4 244
Forretningsførerhonorar	42 044	40 732	42 044	15 000
Konsulenttjenester	51 838	49 287	62 000	15 000
Drift og vedlikehold	1 017 257	487 606	707 000	160 001
Forsikringer	161 075	157 027	162 000	169 000
Kommunale avgifter	13 835	18 580	28 000	0
Energi/fyring	156 510	191 537	215 000	0
Andre driftskostnader	40 626	39 712	97 500	17 500
Sum kostnader	1 590 468	1 094 678	1 424 164	476 789
Driftsresultat	32 437	26 469	274 336	-1 789
Finansinntekter/-kostnader				
Renteinntekter	212	17 832	0	0
Rentekostnader	32 650	44 301	45 000	0
Sum finansposter	-32 437	-26 469	-45 000	0
Årets resultat	0	0	229 336	-1 789



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Finansielle anleggsmidler		
Langsiktige fordringer	404 354	670 662
Sum anleggsmidler	404 354	670 662
Omløpsmidler		
Fordringer		
Restanser felleskostnader	135 123	0
Kortsiktige fordringer	120 570	800
Forskuddsbetalte kostnader	178 074	52 825
Bank	77 889	303 364
Sum omløpsmidler	511 656	356 989
SUM EIENDELER	916 011	1 027 651
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Opptjent egenkapital	235 149	235 149
Sum egenkapital	235 149	235 149
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Gjeldsbrevlån	404 354	670 662
Sum langsiktig gjeld	404 354	670 662
Kortsiktig gjeld		
Forskudd felleskostnader	1	0
Leverandørgjeld	202 891	33 234
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger	3 263	3 263
Avregninger felleskostnader	0	31 698
Annen kortsiktig gjeld	70 353	53 645
Sum kortsiktig gjeld	276 507	121 840
Sum gjeld	680 862	792 502
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	916 011	1 027 651

Lillestrøm 31.12.20
Sameiet Stortorget

Sted: _____, dato: _____

Ole-Tom Nordby
Styreleder

Aage Gangnæs
Styremedlem

Helge Skarsbø
Styremedlem

850 Sameiet Stortorget



BALANSE

Hugo Olsen
Styremedlem

850 Sameiet Stortorget
