



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 870 899
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET STORTORGET
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35
2003 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: Ole-Tom Nordby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2020

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, 11.06.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 121 147	1 175 468
Sum inntekter		1 121 146	1 175 468
Kostnader			
Lønnskostnad		105 953	79 870
Annen driftskostnad		988 725	1 052 728
Sum kostnader		1 094 678	1 132 598
Driftsresultat		26 469	42 870
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 832	16 793
Sum finansinntekter		17 832	16 793
Annen rentekostnad		44 301	59 663
Sum finanskostnader		44 301	59 663
Netto finans		-26 469	-42 870
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		670 662	925 042
Sum finansielle anleggsmidler		670 662	925 042
Sum anleggsmidler		670 662	925 042
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	128 859
Andre fordringer		53 625	44 586
Sum fordringer		53 625	173 445
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		303 364	342 127
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		303 364	342 127
Sum omløpsmidler		356 989	515 571
SUM EIENDELER		1 027 651	1 440 613
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	2019	2018
Sum egenkapital		235 149	235 149
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		670 662	925 042
Sum annen langsiktig gjeld		670 662	925 042
Sum langsiktig gjeld		670 662	925 042
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		33 234	56 729
Skyldige offentlige avgifter		3 263	0
Annen kortsiktig gjeld		85 343	223 693
Sum kortsiktig gjeld		121 840	280 422
Sum gjeld		792 502	1 205 464
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 027 651	1 440 613



Sameiet Stortorget STYRETS ÅRSBERETNING 2019

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Ole- Tom Nordby	(valgt for 1 år i 2019)
Styremedlem	: Frank Robert Bastiansen	(valgt for 2 år i 2019)
Styremedlem	: Solveig Engh	(valgt for 1 år i 2019)
Styremedlem	: Aage Gangnæs	(valgt for 2 år i 2018)

Varamedlemmer til styret:

: Svein Cato Stockmann	(valgt for 1 år i 2019)
: Charlotte Tyrihjell	(valgt for 1 år i 2019)

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Sameiet Stortorget ble stiftet 21.09.2001 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 98387899
Postboks 2719
7439 Trondheim

Bygningsadresser:

Sameiet består av 1 boligseksjon og 12 næringsseksjoner, fordelt på 1 hovedbygning og 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 har utarbeidet et internkontrollsystem og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i sameiet. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen og på eiendommen. Årlig befaring av bygningsmassen av styret i sameiet og borettslaget ble gjennomført 17. juni 2019.

Sameiet har en brannvernsansvarlig, som rutinemessig gjennomgår HMS, kontroller og gjennomgår bygning og eiendommen. Sameiet er tilknyttet NRBR (Nedre Romerike brann og redningsentral).

Heisene er rutinemessig kontrollert gjennom serviceavtale med Reber Shindler Heis AS.

Styret har gode retningslinjer for HMS, brannvern, og serviceavtaler på brannteknisk utstyr.

4. STYRETS ARBEID

Siden forrige årsmøte har styret avholdt 4 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- Daglig drift
- Regnskap
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Styremøter
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader
- Årlig gjennomgang av inngåtte avtaler og kontrakter
- Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og kontrakter

Av andre større saker kan nevnes:

- Tilstandsvurdering av ark på syd siden av bygget grunnet lekkasje. AVB har utført befaring og ikke funnet noe feil. Saken følges opp dersom nye lekkasjer oppstår.
- Det er innhentet pris på maling av fasaden for næring(1. etg.) Jobben blir utført sommeren 2020.
- Alle seksjonseierne i Sameie Stortorget hadde informasjonsmøte med Høland og Setskog Elverk (HSEV) den 03. oktober 2019 forbundet med varslet el. kontroll på eiendommen. I etterkant av informasjonsmøte har HSEV utført el. kontroller hos samtlige seksjonseiere i eiendommen med godt resultat. Kun få og små avvik som alle er lukket og godkjent av HSEV.
- Arbeidet med å bygge nytt inngangsparti til Bjørkelangen Senter på eiendommens nord/østre hjørne er i skrivende stund tilnærmet ferdigstilt. Alt arbeid iht. vedtaket i sameiets årsmøte 2019 skal være ferdigstilt til senest 13. april 2020. Eier av seksjon 12 i Sameie Stortorget bærer alle

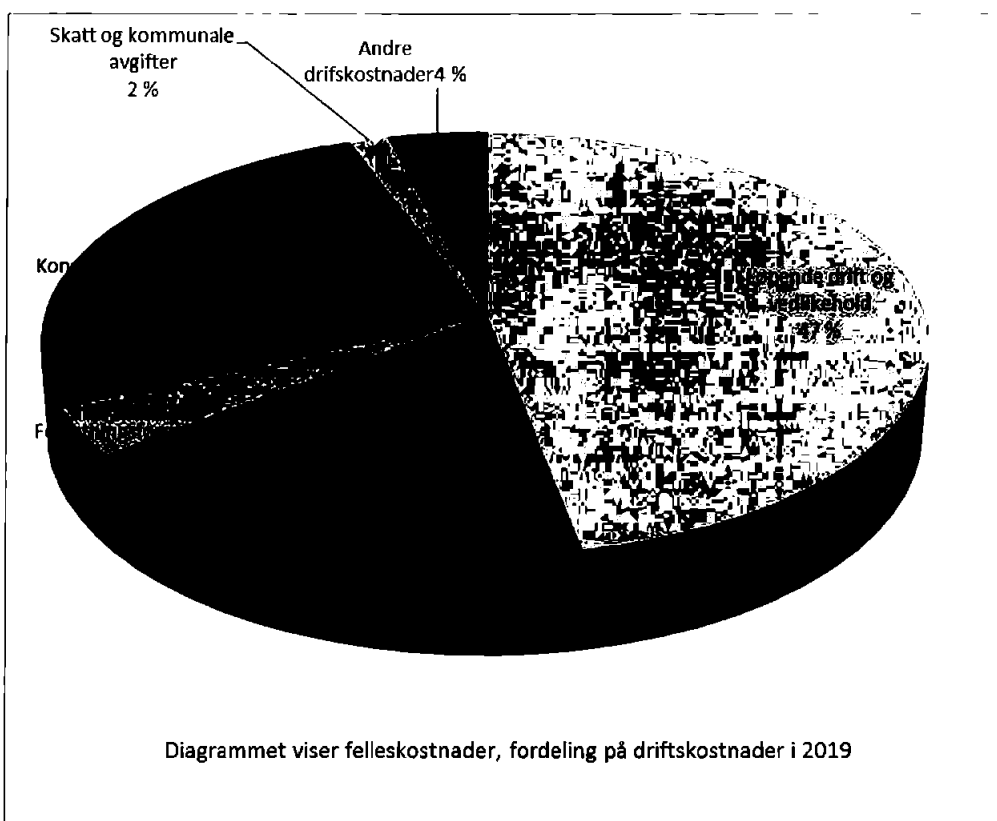
kostnader for ombyggingen. Derav ingen økonomisk konsekvens for Sameie stortorget.

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

5. REGNSKAPET FOR 2019

Regnskapet for 2019 er gjort opp som nullregnskap med avregninger mot seksjonseiere og har ikke noe til disponering.

Arbeidskapital, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag, utgjorde pr 31.12.2019 kr 235 149,-



Det er godt samsvar mellom budsjett og regnskap. Avviket skyldes hovedsakelig noe større kostnader på drift og vedlikehold enn budsjettet. Ellers har energikostnader og kommunale avgifter kostnadsført noe mindre enn budsjettet. Det er ellers små avvik i regnskapet for 2019, styret er oppmerksom på at likviditeten er noe stram og kan vise til gode disposisjoner og økonomistyring gjennom året.



Avdelingsregnskapet:

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

Tilslutningsvedtak fra 2014 tilsier at kostnader som; styrehonorar, kontorartikler, juss, revisjon, brannsikring, forretningsførsel, lokalleie, administrasjonskostnader årsmøte og renter fordeles 50/50 mellom bolig og næring i avdeling 1.

Ny fordeling av energikostnadene i avdeling 2. I ekstraordinært sameiermøte 2018 ble det vedtatt at seksjonene 1 og 2 samlet skal belastes med 10% av de faktiske kostnadene for energi/fyring. De resterende 90% fordeles seksjonene 3,4,5,6,7,8,9,10,11 og 12.

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

BORI regnskap fordeler mva.belagte tjenester (kostnader) ved årsslutt . Alle seksjonene har siden 2015 fått avregning (oppstilling) som viser mva.fordeling og kan søke om mva.refusjon. Denne tjenesten faktureres etter medgått tid i avdeling 2.

Øvrig avregning av kostnader faktureres etter medgått tid i avdeling 1.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi.

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 31.12.2019 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2019 og frem til styret årsberetning er avgitt.

6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2020

Felleskostnader

A-konto innbetalinger er i tråd med avdelingsbudsjett for 2020



Vedlikehold

Sameiet har følgende planer for vedlikehold:

Det er for 2020 budsjettert for maling av fasade på byggets 1. etg. (Hvit del av fasaden.)

Forsikringer:

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

Sameie Stortorget har fra 2020 byttet forsikringsselskap fra Gjensidige til Fremtind. Dette fordi fremtind har gitt, via BORI, et bedre forsikringstilbud enn det Gjensidige kunne gi. Styret ga sin fullmakt til BORI for skifte av forsikringsselskap pr. 02.12.19.

Kommunale avgifter

Endringer i de kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en generell økning på 5% i forhold til 2019.

Finanskostnader

Det kan forventes noe økning i lånerenten i 2020. For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2019 lagt til grunn ved budsjetteringen. Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

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.

Bjørkelangen, 31.12.2019 / 26.03.2020

Frank Bastiansen
Styremedlem

Solveig Engh
Styremedlem

Aage Gårnæs
Styremedlem

Ole-Tom Nordby
Styreleder



RESULTAT

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 076 046	1 115 804	1 100 000	1 428 500
Andel renter AL		44 301	59 664	60 000	45 000
Andel avdrag AL		0	0	260 000	225 000
Andre inntekter	2	800	0	0	0
Sum inntekter		1 121 146	1 175 468	1 420 000	1 698 500
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	35 953	9 870	9 870	36 370
Styrehonorar	4	70 000	70 000	70 000	70 000
Revisjonshonorar	4	4 244	4 244	4 250	4 250
Forretningsførerhonorar		40 732	39 652	40 732	42 044
Konsulenttjenester	5	49 287	64 681	78 000	62 000
Drift og vedlikehold	6	487 606	481 373	439 501	707 000
Forsikringer		157 027	145 009	150 000	162 000
Kommunale avgifter		18 580	27 197	28 000	28 000
Energifyring	7	191 537	250 795	220 000	215 000
Andre driftskostnader	8	39 712	39 777	38 000	97 500
Sum kostnader		1 094 678	1 132 598	1 078 353	1 424 164
Driftsresultat		26 469	42 870	341 647	274 336
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		17 832	16 793	500	0
Rentekostnader		44 301	59 663	60 000	45 000
Sum finansposter		-26 469	-42 870	-59 500	-45 000
Årets resultat		0	0	282 147	229 336

850 Sameiet Stortorget



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.19	Balanse 31.12.18
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer		670 662	925 042
Sum anleggsmidler		670 662	925 042
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	128 859
Kortsiktige fordringer		800	39 112
Forskuddsbetalte kostnader		52 825	5 474
Bank		303 364	342 127
Sum omløpsmidler		356 989	515 571
SUM EIENDELER		1 027 651	1 440 613
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	9	235 149	235 149
Sum egenkapital		235 149	235 149
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevlån	10	670 662	925 042
Sum langsiktig gjeld		670 662	925 042
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		0	18 392
Leverandørgjeld		33 234	56 729
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger		3 263	0
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		0	142 361
Avregninger felleskostnader		31 698	0
Annen kortsiktig gjeld		53 645	62 940
Sum kortsiktig gjeld		121 840	280 422
Sum gjeld		792 502	1 205 464
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 027 651	1 440 613

850 Sameiet Stortorget



BALANSE

Lillestrøm 31.12.19

Sameiet Stortorget

Sted: ~~Bjerkelangen~~, dato: 26.03.20

Ole-Tor Nordby
Styreleder

Solveig Eng
Styremedlem

Frank Robert Bastiansen
Styremedlem

Aage Gangnæs
Styremedlem

850 Sameiet Stortorget



NOTER

Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2019	2018
Felleskostnader	1 076 046	1 115 804
Sum	1 076 046	1 115 804

Note 2 - Andre inntekter

	2019	2018
Andre innbetalinger	800	0
Sum	800	0

Note 3 - Lønns- og personalkostnader

	2019	2018
Diverse lønn	20 000	0
Opptjente feriepenger	2 860	0
Arbeidsgiveravgift	12 690	9 870
Arbeidsgiveravgift feriepenger	403	0
Sum	35 953	9 870

Sameiet har ingen ansatte, men det er utbetalt lønn til Brannvernleder.
Sameieter ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2019	2018
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 2018/2019

Note 5 - Konsulenttjenester

	2019	2018
Juridisk rådgivning	6 188	9 188
Vakthold	34 701	22 721
Andre fremmede tjenester	0	17 000
Andre forvaltningstjenester	8 398	15 772
Sum	49 287	64 681

850 Sameiet Stortorget



NOTER

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2019	2018
Vedlikehold bygg	83 796	93 163
Vedlikehold elektro	0	9 335
Vedlikehold utvendige anlegg	13 732	13 638
Heiskostnader	73 713	39 827
Vedlikehold ventilasjon	25 785	15 836
Brannsikring	39 418	76 796
Egenandel forsikringskader	10 000	0
Vaktmestertjenester	53 439	41 483
Renholdstjenester	112 389	104 400
Snøbrøyting/strøing/feiing	69 791	76 013
Renhold av matter	5 543	10 883
Sum	487 606	481 373

Note 7 - Energi/fyring

	2019	2018
Strøm	191 537	250 795
Sum	191 537	250 795

Note 8 - Andre driftskostnader

	2019	2018
Lyspærer, sikringer m.m.	910	1 859
Andre driftsmaterialer	21 195	22 787
Generalforsamling/årsmøte	15 350	14 071
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	2 257	1 060
Øreavrundning	0	1
Sum	39 712	39 777

Note 9 - Opptjent egenkapital

	2019	2018
Opptjent egenkapital 01.01	155 213	155 213
Innbetalt andel bolig/næring	79 936	79 936
Opptjent egenkapital 31.12	235 149	235 149

850 Sameiet Stortorget



NOTER

Note 10 - Gjeldsbrevlån

Kreditor:

Formål:

Lånenummer:

Lånetype:

Opptaksår:

Rentesats:

Beregnet innfridd:

Opprinnelig lånebeløp:

Lånesaldo 01.01:

Avdrag i perioden:

Lånesaldo 31.12:

**Høland
Sparebank**
Bytte
ventilasjonsanlegg
12802894137
Annuitet
2017
5,25 %
30.11.2022
1 495 000
1 067 404
396 742
670 661

Note 11 - Arbeidskapital

	2019	2018
A. Arbeidskapital 01.01	235 149	416 575
B. Endring arbeidskapital		
Årets resultat	0	0
Endring i andre langsiktige poster	-396 742	-2 022
Opptak langsiktig gjeld	0	200 000
Avsatte avdrag	0	-142 361
Avdrag langsiktig gjeld	396 742	-237 042
B. Årets endringer arbeidskapital	0	-181 425
C. Arbeidskapital 31.12	235 149	235 149
Omløpsmidler	325 292	515 571
- Kortsiktig gjeld	90 143	-280 422
= Arbeidskapital	235 149	235 149

850 Sameiet Stortorget



RESULTAT AVD. 1

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
Inntekter					
Innkrevde fellesutgifter	1	445 447	423 030	450 000	450 000
Sum inntekter		445 447	423 030	450 000	450 000
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	2	35 953	9 870	9 870	36 370
Styrehonorar	3	70 000	70 000	70 000	70 000
Revisjonshonorar	3	4 244	4 244	4 250	4 250
Forretningsførerhonorar		40 732	39 652	40 732	42 044
Konsulenttjenester	4	14 586	29 960	23 000	15 000
Drift og vedlikehold	5	123 131	125 957	120 001	95 000
Forsikringer		157 027	145 009	150 000	162 000
Andre driftskostnader	6	17 607	15 131	23 000	22 000
Sum kostnader		463 279	439 823	440 853	446 664
Driftsresultat		-17 832	-16 793	9 147	3 336
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		17 832	16 793	500	0
Sum finansposter		17 832	16 793	500	0
Årets resultat		0	0	9 647	3 336

850 Sameiet Stortorget



NOTER AVD. 1

Note 1 - Innkrevde fellesutgifter

	2019	2018
Felleskostnader	445 447	423 030
Sum	445 447	423 030

Note 2 - Lønns- og personalkostnader

	2019	2018
Diverse lønn	20 000	0
Opptjente feriepenger	2 860	0
Arbeidsgiveravgift	12 690	9 870
Arbeidsgiveravgift feriepenger	403	0
Sum	35 953	9 870

Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2019	2018
Betalt 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

	2019	2018
Juridisk rådgivning	6 188	9 188
Andre fremmede tjenester	0	5 000
Andre forvaltningstjenester	8 398	15 772
Sum	14 586	29 960

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2019	2018
Vedlikehold elektro	0	9 335
Heiskostnader	73 713	39 827
Brannsikring	39 418	76 796
Egenandel forsikringsskader	10 000	0
Sum	123 131	125 957

Note 6 - Andre driftskostnader

	2019	2018
Generalforsamling/årsmøte	15 350	14 071
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	2 257	1 060
Øreavrounding	0	1
Sum	17 607	15 131

850 Sameiet Stortorget



RESULTAT AVD. 2

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
Inntekter					
Innkrevde fellesutgifter	1	630 599	692 774	650 000	978 500
Andel renter IN		44 301	59 664	60 000	45 000
Andel avdrag IN		0	0	260 000	225 000
Andre inntekter	2	800	0	0	0
Sum inntekter		675 699	752 438	970 000	1 248 500
Kostnader					
Konsulenttjenester	3	34 701	34 721	55 000	47 000
Drift og vedlikehold	4	364 475	355 416	319 500	612 000
Kommunale avgifter		18 580	27 197	28 000	28 000
Energifyring	5	191 537	250 795	220 000	215 000
Andre driftskostnader	6	22 105	24 646	15 000	75 500
Sum kostnader		631 399	692 775	637 500	977 500
Driftsresultat		44 301	59 663	332 500	271 000
Finansinntekter/-kostnader					
Rentekostnader		44 301	59 663	60 000	45 000
Sum finansposter		-44 301	-59 663	-60 000	-45 000
Årets resultat		0	0	272 500	226 000

850 Sameiet Stortorget



NOTER

Note 1 - Innkrevde fellesutgifter

	2019	2018
Felleskostnader	630 599	692 774
Sum	630 599	692 774

Note 2 - Andre inntekter

	2019	2018
Andre innbetalinger	800	0
Sum	800	0

Note 3 - Konsulenttjenester

	2019	2018
Vakthold	34 701	22 721
Andre fremmede tjenester	0	12 000
Sum	34 701	34 721

Note 4 - Drift og vedlikehold

	2019	2018
Vedlikehold bygg	83 796	93 163
Vedlikehold utvendige anlegg	13 732	13 638
Vedlikehold ventilasjon	25 785	15 836
Vaktmestertjenester	53 439	41 483
Renholdstjenester	112 389	104 400
Snøbrøyting/strøing/feiling	69 791	76 013
Renhold av matter	5 543	10 883
Sum	364 475	355 416

Note 5 - Energi/fyring

	2019	2018
Strøm	191 537	250 795
Sum	191 537	250 795

Note 6 - Andre driftskostnader

	2019	2018
Lyspærer, sikringer m.m.	910	1 859
Andre driftsmaterialer	21 195	22 787
Sum	22 105	24 646

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 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 årsberetningen 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: Skedsmogt. 3A, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

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



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.



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 bokføringskikk i Norge.

Lillestrøm, 1. april 2020
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Skedsmogt. 3A, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

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



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.



PROTOKOLL

fra årsmøte i Sameiet Stortorget, avholdt den 23. april 2020

Møtet ble foretatt uten fysisk oppmøte.

Stemmesedler er opptalt og protokoll skrevet av styret 23. april 2020 kl. 19:00.

Forskrift midlertidig unntak fra regel om fysisk årsmøte, grunnet covid -19

Den oppsatte sakliste ble referert

- SAK 1** **KONSTITUERING**
- A) Valg av møteleder
- Valgt ble: Utgår, se punkt D
- B) Innlevert antall stemmer fra seksjonseiere: 12 av 13 stemmeberettigede.
- Vedtak: Godkjent.
- C) Valg av sekretær og 2 seksjonseiere til å undertegne protokollen.
- Ole-Tom Nordby ble valgt som sekretær.
- Frank Bastiansen og Aage Gangnæs til å underskrive protokollen.
- Vedtak: Godkjent
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- Årsmøtet er innkalt i henhold til den midlertidige forskriftens § 3, hvor styret har besluttet å gjennomføre ordinært årsmøte uten fysisk oppmøte.
- Vedtak: Godkjent
- SAK 2** **ÅRSBERETNING FOR 2019**
- Styrets årsberetning for 2019 ble foreslått godkjent.
- Vedtak: Godkjent
- SAK 3** **ÅRSOPPGJØRET FOR 2019**
- D) Årsregnskap for 2019
- Resultatregnskap og balanse foreslås godkjent.
- Vedtak: Godkjent.



- E) Anvendelse av årsresultatet
Regnskapet for 2019 er gjort opp som nullregnskap med av avregning mot seksjonseiere og har ikke noe til disponering

Vedtak: Godkjent.

SAK 4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag: Kr. 70.000,-

Vedtak: Godkjent.

SAK 5 INNKOMNE SAKER
Ingen innkomne forslag

SAK 6 VALG

A) Valg av leder for 1 år

Valgt ble: Ole-Tom Nordby (1 år)

B) Valg av 1 styremedlem, bolig for 1 år

Valgt ble: Hugo Olsen (1 år)

C) Valg av 1 styremedlem, bolig for 2 år

Valgt ble: Helge Skarsbø (2 år)

D) Valg av 1 styremedlem, næring for 2 år

Valgt ble: Aage Gangnæs (2 år)

E) Valg av 1 varamedlem, bolig for 1 år

Valgt ble: Svein Cato Stockmann (1 år)

F) Valg av 1 varamedlem, næring for 1 år

Valgt ble: Charlotte Tyrhjell (1 år)



Protokollen undertegnes av:



sekretær



protokollvitne



protokollvitne



RESULTAT

	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
Inntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 076 046	1 115 804	1 100 000	1 428 500
Andel renter IN	44 301	59 664	60 000	45 000
Andel avdrag IN	0	0	260 000	225 000
Andre inntekter	800	0	0	0
Sum inntekter	1 121 146	1 175 468	1 420 000	1 698 500
Kostnader				
Lønns- og personalkostnader	35 953	9 870	9 870	36 370
Styrehonorar	70 000	70 000	70 000	70 000
Revisjonshonorar	4 244	4 244	4 250	4 250
Forretningsførerhonorar	40 732	39 652	40 732	42 044
Konsulenttjenester	49 287	64 681	78 000	62 000
Drift og vedlikehold	487 606	481 373	439 501	707 000
Forsikringer	157 027	145 009	150 000	162 000
Kommunale avgifter	18 580	27 197	28 000	28 000
Energi/fyring	191 537	250 795	220 000	215 000
Andre driftskostnader	39 712	39 777	38 000	97 500
Sum kostnader	1 094 678	1 132 598	1 078 353	1 424 164
Driftsresultat	26 469	42 870	341 647	274 336
Finansinntekter/-kostnader				
Renteinntekter	17 832	16 793	500	0
Rentekostnader	44 301	59 663	60 000	45 000
Sum finansposter	-26 469	-42 870	-59 500	-45 000
Årets resultat	0	0	282 147	229 336



BALANSE

	Balanse 31.12.19	Balanse 31.12.18
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Finansielle anleggsmidler		
Langsiktige fordringer	670 662	925 042
Sum anleggsmidler	670 662	925 042
Omløpsmidler		
Fordringer		
Restanser felleskostnader	0	128 859
Kortsiktige fordringer	800	39 112
Forsukksbetalte kostnader	52 825	5 474
Bank	303 364	342 127
Sum omløpsmidler	356 989	515 571
SUM EIENDELER	1 027 651	1 440 613
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Opptjent egenkapital	235 149	235 149
Sum egenkapital	235 149	235 149
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Gjeldsbrevlån	670 662	925 042
Sum langsiktig gjeld	670 662	925 042
Kortsiktig gjeld		
Forskudd felleskostnader	0	18 392
Leverandørgjeld	33 234	56 729
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger	3 263	0
Påløpne avdrag langsiktig gjeld	0	142 361
Avregninger felleskostnader	31 698	0
Annen kortsiktig gjeld	53 645	62 940
Sum kortsiktig gjeld	121 840	280 422
Sum gjeld	792 502	1 205 464
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 027 651	1 440 613

Lillestrøm 31.12.19
Sameiet Stortorget

Sted: _____, dato: _____

Ole-Tom Nordby
Styreleder

Frank Robert Bastiansen
Styremedlem

Aage Gangnæs
Styremedlem

850 Sameiet Stortorget



BALANSE

Solveig Engh
Styremedlem

850 Sameiet Stortorget
