



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 922 129
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NEUBERGGATEN 4
Forretningsadresse: Sandakerveien 64
0484 OSLO

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: Anette Norman
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.02.2021

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, 23.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	811 266	742 950
Sum inntekter		811 266	742 950
Kostnader			
Lønnskostnad	3	3 423	3 423
Annen driftskostnad	2,4,5,6	1 918 306	1 340 276
Sum kostnader		1 921 728	1 343 699
Driftsresultat		-1 110 462	-600 749
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	7	722	6 113
Sum finansinntekter		722	6 113
Annen rentekostnad	8	45 359	0
Annen finanskostnad	9	14 882	14 151
Sum finanskostnader		-29 755	20 264
Netto finans		-59 519	-8 038
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 169 982	-608 787
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 169 982	-608 787
Årsresultat	10	-1 140 216	-580 484



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	7 518
Andre fordringer	12	55 432	55 801
Sum fordringer		55 432	63 319
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		772 040	300 791
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		772 040	300 791
Sum omløpsmidler		827 471	364 111
SUM EIENDELER		827 471	364 111
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	-823 959	316 257
Sum opptjent egenkapital		-823 959	316 257
Sum egenkapital	13	-823 960	316 257
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	1 443 293	0
Sum annen langsiktig gjeld		1 443 293	0
Sum langsiktig gjeld		1 443 293	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		203 558	4 729
Annen kortsiktig gjeld		4 580	43 125
Sum kortsiktig gjeld		208 138	47 854
Sum gjeld		1 651 431	47 854
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		827 471	364 111



lorantzplassen 40
postboks 9057
3006 drammen
tlf. 32 88 79 00



bankgiro
1620 05 07782
organisasjonsnr.
962 375 782 MVA
foretaksregisteret.

Hedemarks Revisjonsbyrå a/s

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Neuberggaten4

Uttalelse om revisjon av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Neuberggaten 4 som viser et underskudd på kr.1.140.216. Årsregnskapet består av balanse pr.31.12.2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet pr. 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 revisjonsstanderne (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrifter, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser 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 består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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 hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets eve 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 øvrige 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.

Drammen, 9. februar 2021

Jørn Hedemark
Statsautorisert revisor



Electronic signature

Signed by
Eriksen, Fredrik Jensen
(Identity verified with BankID Mobil (NO))

 **bankID**

Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
09.02.2021 13.29.30
Date of birth
1989-10-06
Signature method
BankID Mobil (NO)

Signed by
Norman, Anette
(Identity verified with BankID (NO))

 **bankID**

Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
08.02.2021 16.46.58
Date of birth
1980-06-29
Signature method
BankID (NO)

Signed by
Johnsen, Anette Cecilie Østgård
(Identity verified with BankID Mobil (NO))

 **bankID**

Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
08.02.2021 12.00.08
Date of birth
1989-06-14
Signature method
BankID Mobil (NO)

Signed by
Tallerås, Mattis
(Identity verified with BankID Mobil (NO))

 **bankID**

Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
08.02.2021 12.00.42
Date of birth
1974-11-21
Signature method
BankID Mobil (NO)



Årsregnskap 2020 - Resultat

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	811 266	742 950	742 024	877 294
Sum		811 266	742 950	742 024	877 294
Sum					
		811 266	742 950	742 024	877 294
Forretningsførsel og revisjon	2	66 557	64 735	66 900	67 050
Lønn og honorarer	3	3 423	3 423	3 423	3 423
Vedlikehold	4	1 273 308	726 213	1 310 000	210 000
Eksterne tjenester	5	115 715	88 561	83 000	88 000
Kabel-tv og bredbånd		111 322	109 322	112 750	112 750
Forsikring		130 074	110 140	130 000	145 000
Kommunale avgifter		192 222	182 622	188 500	199 000
Brensel og strøm		9 739	20 126	25 000	25 000
Andre driftsutgifter	6	19 369	38 557	31 000	31 500
Sum		1 921 728	1 343 699	1 950 573	881 723
Driftsresultat		-1 110 462	-600 749	-1 208 549	-4 429
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	722	6 113	0	0
Rentekostnad	8	45 359	0	0	49 849
Andre finansposter	9	14 882	14 151	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-29 755	20 264	0	-49 849
Årsresultat	10	-1 140 216	-580 484	-1 208 549	-54 278
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-56 707	0	0	-79 307
Opptak lån		1 500 000	0	0	0
Endring i disponible midler	10	303 077	-580 484	-1 208 549	-133 585

381 Sameiet Neuberggaten 4

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT



Årsregnskap 2020 - Balanse

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	7 502
Andre leierestanser		0	16
Til gode av forretningsfører		-1 176	0
Forskuddsbetalte kostnader	12	56 608	55 661
Andre fordringer		0	140
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		772 040	300 791
Sum omløpsmidler		827 471	364 111
SUM EIENDELER		827 471	364 111

381 Sameiet Neberggaten 4

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT



Årsregnskap 2020 - Balanse

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		316 257	896 741
Årets resultat	10	-1 140 216	-580 484
Sum egenkapital	13	-823 960	316 257
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	11	1 443 293	0
Sum langsiktig gjeld		1 443 293	0
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		2 900	0
Leverandørgjeld		203 558	4 729
Påløpne renter		1 680	0
Annen kortsiktig gjeld		0	43 125
Sum kortsiktig gjeld		208 138	47 854
Sum gjeld		1 651 431	47 854
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		827 471	364 111

Oslo 31.12.20
Styret i Sameiet Neberggaten 4

Sted: _____, dato: _____

Anette Norman
Styreleder

Fredrik Eriksen
Styremedlem

Mattis Tallerås
Styremedlem

381 Sameiet Neberggaten 4

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT



Noter 381 Sameiet Neberggaten 4

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
3600 Inntekter felleskostnader	554 700	554 700	554 704	560 818
3607 Renter og avdrag	67 650	0	0	129 156
3611 Inntekt trappevask	48 000	48 000	48 000	48 000
3612 Inntekt kabel-tv	65 520	65 520	65 520	65 520
3613 Salg av nøkler	2 106	0	0	0
3625 Inntekt bredbånd	43 200	43 200	43 200	43 200
3630 Dugnadsbidrag	27 600	27 600	27 600	27 600
3692 Inntekt vaskeri	1 740	3 930	3 000	3 000
3695 Inn- og utflyttingsgebyr	750	0	0	0
Sum	811 266	742 950	742 024	877 294

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Revisjonshonorar	5 375	5 125	5 500	5 650
Forretningsførerhonorar	59 832	58 260	60 000	60 000
Annen regnskapsførsel	1 350	1 350	1 400	1 400
Sum	66 557	64 735	66 900	67 050

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Styrehonorar	3 000	3 000	3 000	3 000
Arbeidsgiveravgift	423	423	423	423
Sum	3 423	3 423	3 423	3 423

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2019-2020. Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.



Noter 381 Sameiet Neberggaten 4

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6602 Vedlikehold tak	-7 719	63 125	0	0
6604 Vedlikehold vinduer	92 394	105 525	0	0
6607 Vedlikehold vann og avløp	1 165 708	34 648	950 000	0
6608 Vedlikehold el-anlegg	0	3 388	0	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	0	12 875	100 000	200 000
6617 Vedlikehold uteområder	0	1 027	0	0
6618 Andre vedlikeholdskostnader	12 925	0	0	0
6630 Egenandel forsikringskader	10 000	10 000	10 000	10 000
6632 Brannsikring	0	495 625	250 000	0
Sum	1 273 308	726 213	1 310 000	210 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6715 Fakturerte tjenester	1 178	11 745	0	0
6730 Teknisk rådgivning	42 969	0	0	0
6760 Vaktmestertjenester	24 034	22 225	25 000	25 000
6761 Renholdstjenester	47 534	45 941	45 000	50 000
6762 Snørydding, salt og sand	0	7 300	8 000	8 000
6763 Ekstra renovasjon	0	1 350	5 000	5 000
Sum	115 715	88 561	83 000	88 000

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6811 Skjema ligningsoppgaver	6 200	6 120	6 000	6 500
6825 Kopiering	1 200	1 268	0	0
6940 Porto	1 898	2 930	0	0
7440 Kontingent HL	1 490	990	0	0
7720 Møtekostnader	3 090	6 000	0	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	3 401	3 333	0	0
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	1 020	1 020	0	0
7773 Gebyrer og garantier	1 000	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	70	6 136	25 000	25 000
7791 Nøkler, låser og skilt	0	7 931	0	0
7792 Lyspærer/-rør og sikringer	0	2 829	0	0
Sum	19 369	38 557	31 000	31 500

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
8050 Renteinntekt driftskonto	739	5 912	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	-16	201	0	0
Sum	722	6 113	0	0

Noter 381 Sameiet Neberggaten 4 Orgnr: 993922129



Noter 381 Sameiet Neberggaten 4

Note 7 - Renteinntekter

Noter 381 Sameiet Neberggaten 4 Orgnr: 993922129

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT



Noter 381 Sameiet Neberggaten 4

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
8144 Lånenr 9053.70.65361	45 359	0	0	49 849
Sum	45 359	0	0	49 849

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
8090 Utbytte forsikring	14 882	14 151	0	0
Sum	14 882	14 151	0	0

Note 10 - Disponible midler

	2020	2019
A. Disponible midler pr 01.01	316 257	896 741
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-1 140 216	-580 484
Opptak av langsiktig lån	1 500 000	0
Avdrag langsiktig lån	-56 707	0
B. Årets endring i disponible midler	303 077	-580 484
C. Disponible midler 31.12	619 333	316 257

Noter 381 Sameiet Neberggaten 4 Orgnr: 993922129

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT



Noter 381 Sameiet Neberggaten 4

Note 11 - Lån

Kreditor:	Handelsbanken
Formål:	Finansering av rehabiliteringsprosjekt
Lånenummer:	90537065361
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	3.55 %
Beregnet innfridd:	21.02.2035
Opprinnelig lånebeløp:	1 500 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	56 707
Opptak i perioden:	1 500 000
Lånesaldo 31.12:	1 443 293
Saldo 5 år frem i tid:	1 017 201

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90537065361	3	83 727	251 181
	3	79 740	239 220
	1	76 550	76 550
	3	75 753	227 259
	1	69 374	69 374
	2	59 805	119 610
	3	58 210	174 630
	1	56 615	56 615
	1	54 223	54 223
	1	51 831	51 831
	1	44 654	44 654
	1	35 883	35 883
	1	27 909	27 909
	1	14 353	14 353

Noter 381 Sameiet Neberggaten 4 Orgnr: 993922129

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT



Noter 381 Sameiet Neberggaten 4

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
1730 Forskuddsbetalte kostnader	56 608	55 661
Sum	56 608	55 661

Note 13 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld grunnet låneopptak. Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Noter 381 Sameiet Neberggaten 4 Orgnr: 993922129

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT