



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	988 677 655
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	SAMEIET TORVET 5 LILLESTRØM
Forretningsadresse:	c/o BORI BBL 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:	Hilde Austad Risebrobakken
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	23.04.2021

### 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, 23.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		790 734	843 371
<b>Sum inntekter</b>		<b>790 734</b>	<b>843 371</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		27 525	28 525
Annen driftskostnad		781 353	835 670
<b>Sum kostnader</b>		<b>808 877</b>	<b>864 196</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-18 143</b>	<b>-20 825</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 253	3 061
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 253</b>	<b>3 061</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 253</b>	<b>3 061</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-16 891</b>	<b>-17 763</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-16 891</b>	<b>-17 763</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-16 890</b>	<b>-17 764</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføring til/fra fond		808	2 194
Udekket tap		-17 698	-19 958
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-16 890</b>	<b>-17 764</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		298 448	297 641
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>298 448</b>	<b>297 641</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>298 448</b>	<b>297 641</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		49 866	87 681
<b>Sum fordringer</b>		<b>49 866</b>	<b>87 681</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		324 736	293 378
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>324 736</b>	<b>293 378</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>374 602</b>	<b>381 058</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>673 050</b>	<b>678 699</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		276 503	276 503
Udekket tap		-136 466	-118 768
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>412 969</b>	<b>395 271</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>438 485</b>	<b>455 376</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		174 604	184 770
Annen kortsiktig gjeld		59 961	38 554
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>234 565</b>	<b>223 323</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>234 565</b>	<b>223 323</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>673 050</b>	<b>678 699</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 750849

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 988 677 655  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TORVET 5 LILLESTRØM  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
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: Hilde Austad Risebrobakken  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2021

**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, 28.09.2021



Organisasjonsnr: 988 677 655  
SAMEIET TORVET 5 LILLESTRØM

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		790 734	843 371
<b>Sum inntekter</b>		<b>790 734</b>	<b>843 371</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		27 525	28 525
Annen driftskostnad		781 353	835 670
<b>Sum kostnader</b>		<b>808 877</b>	<b>864 196</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-18 143</b>	<b>-20 825</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 253	3 061
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 253</b>	<b>3 061</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 253</b>	<b>3 061</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-16 891</b>	<b>-17 763</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-16 891</b>	<b>-17 763</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-16 890</b>	<b>-17 764</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføring til/fra fond		808	2 194
Udekket tap		-17 698	-19 958
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-16 890</b>	<b>-17 764</b>



Organisasjonsnr: 988 677 655  
SAMEIET TORVET 5 LILLESTRØM

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer 298 448 297 641

Sum finansielle anleggsmidler 298 448 297 641

Sum anleggsmidler 298 448 297 641

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Andre fordringer 49 866 87 681

Sum fordringer 49 866 87 681

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 324 736 293 378

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 324 736 293 378

Sum omløpsmidler 374 602 381 058

SUM EIENDELER 673 050 678 699

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 276 503 276 503

Udekket tap -136 466 -118 768

Sum opptjent egenkapital 412 969 395 271

Sum egenkapital 438 485 455 376

Sum langsiktig gjeld 0 0

#### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld 174 604 184 770

Annen kortsiktig gjeld 59 961 38 554

Sum kortsiktig gjeld 234 565 223 323



Sum gjeld	234 565	223 323
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	673 050	678 699



Organisasjonsnr: 988 677 655  
SAMEIET TORVET 5 LILLESTRØM

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Ytelser til daglig leder

Note  
3

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	25000.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Gjelder styrehonorar

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



## RESULTAT

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	790 734	843 371	850 550	939 470
<b>Sum inntekter</b>	<b>790 734</b>	<b>843 371</b>	<b>850 550</b>	<b>939 470</b>
<b>Kostnader</b>				
Lønns- og personalkostnader	2 525	3 525	3 525	3 525
Styrehonorar	25 000	25 000	25 000	25 000
Revisjonshonorar	4 244	4 244	4 700	4 700
Forretningsførerhonorar	47 776	46 288	47 800	48 923
Konsulenttjenester	702	1 700	2 000	2 000
Drift og vedlikehold	286 614	278 065	240 500	383 500
Forsikringer	39 960	35 246	33 600	42 507
Kommunale avgifter	32 559	62 994	70 000	62 000
Energi/fyring	284 077	328 094	297 000	275 000
Kabel-TV og bredbånd	40 368	39 642	42 000	43 000
Andre driftskostnader	45 053	39 397	39 700	49 200
<b>Sum kostnader</b>	<b>808 877</b>	<b>864 196</b>	<b>805 825</b>	<b>939 355</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-18 143</b>	<b>-20 825</b>	<b>44 725</b>	<b>115</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Renteinntekter	1 253	3 061	320	0
<b>Sum finansposter</b>	<b>1 253</b>	<b>3 061</b>	<b>320</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-16 890</b>	<b>-17 764</b>	<b>45 045</b>	<b>115</b>
Avsatt til vedlikeholdsfond	808	2 194	0	0
Udekket tap	-17 698	-19 958	0	0
<b>Sum disponering</b>	<b>-16 890</b>	<b>-17 764</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

854 Sameiet Torvet 5 Lillestrøm



## BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EIENDELER</b>		
<b>Anleggsmidler</b>		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
Øremerkede bankinnskudd	298 448	297 641
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>298 448</b>	<b>297 641</b>
<b>Omløpsmidler</b>		
Fordringer		
Kortsiktige fordringer	0	31 481
Forskuddsbetalte kostnader	49 866	56 200
Bank	324 736	293 378
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>374 602</b>	<b>381 058</b>
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>673 050</b>	<b>678 699</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital	276 503	276 503
Udekket tap	-136 466	-118 768
Vedlikeholdsfond	298 448	297 641
<b>Sum egenkapital</b>	<b>438 485</b>	<b>455 376</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Forskudd felleskostnader	147	38 554
Leverandørgjeld	174 604	184 770
Annen kortsiktig gjeld	59 814	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>234 565</b>	<b>223 323</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>234 565</b>	<b>223 323</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>673 050</b>	<b>678 699</b>

Lillestrøm 31.12.20  
Sameiet Torvet 5 Lillestrøm

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Hilde Austad Risebrobakken  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Sølvi Larsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kathrine Antoinette Halgunset  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ola Gulbrand Taaje  
Styremedlem

**854 Sameiet Torvet 5 Lillestrøm**



## Sameiet Torvet 5 Lillestrøm STYRETS ÅRSBERETNING 2019

### 1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Hilde A. Risebrobakken	(valgt for 2 år i 2018)
Styremedlem	: Ola Taaje	(valgt for 2 år i 2018)
Styremedlem	: Sølvi Larsen	(valgt for 2 år i 2019)
Styremedlem	: Kathrine A. Hलगunset	(valgt for 2 år i 2018)

Varamedlemmer til styret:

	: Hans Kr. Ingelsrud (bolig)	(valgt for 2 år i 2019)
	: Tore R. Nygaars (næring)	(valgt for 2 år i 2019)

Valgkomitee	: Ola Taaje	(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 Torvet 5 Lillestrøm ble stiftet 03/03/2005 og har organisasjonsnummer 988 677 655

**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 [988677655@bori.no](mailto:988677655@bori.no)

Eventuell papirfakturaer stiles slik:

Sameiet Torvet 5 Lillestrøm, org.nr. 988 677 655  
Postboks 2719  
7439 Trondheim

**Bygningsadresser:**

Sameiet består av 10 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner, fordelt på Torvet 5 i Lillestrøm.

Eiendommen har gnr. 81, bnr. 110 i Lillestrøm 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.

Styret har i perioden bestått av 3 kvinner og 1 mann. Styrets leder er kvinne. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved val av tillitsvalgte.

Sameiet har avtale med Lillestrøm Delta AS sin driftsavdeling for oppfølging av HMS. Dette gjøres i et web-basert verktøy som heter Curotech/FDVWeb.

Ettersom dette er et sameie som inkluderer både bolig og næring der alle tekniske installasjoner som heis, varmesentral, brannsentral etc. er installert i næringslokalene er det inngått avtale med eier av næringsseksjonen og Lillestrøm Delta AS sin driftsavdeling for oppfølging.

#### 4. STYRETS ARBEID

Siden forrige årsmøte har styret avholdt 2 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold – lekkasje fra tak til Edel Kraabøl*

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

#### 5. REGNSKAPET FOR 2019

Regnskapet for 2019 viser et negativt driftsresultat på kr. 20.825,00 og et negativt årsresultat på kr. 17.764,00.

Arbeidskapital, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2019 kr.157.735,00.

Bolig:

Styret foreslår at det negative årsresultatet overføres til udekket underskudd.

Næring:

Regnskapet er gjort opp som et nullregnskap med avregning mot seksjonseierne.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Note 5 – Vedlikehold bygg – reparasjon av tak lekkasje – kr. 25.388,00
- Note 5 – Vedlikehold fyringsanlegg – kr. 8.011,00



- Note 6 - Energi/fyring – større forbruk og økte priser

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:***

Felleskostnadene for bolig økte med 4% fra januar 2019 og ytterligere 10 % fra juli 2019, næring ble beholdt på samme nivå som 2018. I budsjettet for 2020 er det ikke lagt opp til noen økning, men dette vil styret komme tilbake til når de ser effekten av de varslede økte kommunale avgiftene.

### ***Vedlikehold***

Det er planlagt maling av trappeoppgang og utskiftning av lamper i 2020. Hvor mye som vil bli gjort avhenger av likviditet. Dette vet vi mer om etter at vi har mottatt avregningen av de kommunale avgiftene.

Styret vil også be om pris på maling av svalgangene, men usikkert om dette kan utføres i 2020 basert på forhold nevnt i første punkt.

### ***Forsikringer:***

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

### ***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. Det er stor usikkerhet rundt kommunale avgifter på grunn av kommunesammenslåingen, og styret har forsøkt å budsjettere denne posten etter beste evne.

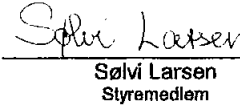
For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2020 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

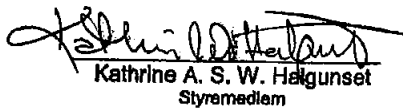


Lillestrøm, 31.12.2019 / 07.05.2020

  
Ola Taafe  
Styremedlem

  
Hilde A. Risebrobakken  
Styreleder

  
Sølvi Larsen  
Styremedlem

  
Kathrine A. S. W. Helgund  
Styremedlem



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	843 371	786 328	773 232	850 550
<b>Sum inntekter</b>		<b>843 371</b>	<b>786 328</b>	<b>773 232</b>	<b>850 550</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	2	3 525	3 525	3 420	3 525
Styreonorar	3	25 000	25 000	24 072	25 000
Revisjonshonorar	3	4 244	4 244	9 500	4 700
Forretningsførerhonorar		46 288	45 060	47 100	47 800
Konsulenttjenester	4	1 700	9 100	6 000	2 000
Drift og vedlikehold	5	278 065	336 900	234 991	240 500
Forsikringer		35 246	32 051	33 400	33 600
Kommunale avgifter		62 994	63 499	66 400	70 000
Energi/fyring	6	328 094	295 246	267 000	297 000
Kabel-TV og bredbånd	7	39 642	38 447	40 000	42 000
Andre driftskostnader	8	39 397	32 408	32 800	39 700
<b>Sum kostnader</b>		<b>864 196</b>	<b>885 480</b>	<b>764 683</b>	<b>805 825</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-20 825</b>	<b>-99 152</b>	<b>8 549</b>	<b>44 725</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		3 061	2 344	1 000	320
<b>Sum finansposter</b>		<b>3 061</b>	<b>2 344</b>	<b>1 000</b>	<b>320</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-17 764</b>	<b>-96 808</b>	<b>9 549</b>	<b>45 045</b>
Avsatt til vedlikeholdsfond	9	2 194	974	0	0
Udekket tap	9	-19 958	-97 782	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>-17 764</b>	<b>-96 808</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

854 Sameiet Torvet 5 Lillestrøm



**BALANSE**

	Note	Balanse 31.12.19	Balanse 31.12.18
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Øremerkede bankinnskudd		297 641	295 447
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>297 641</b>	<b>295 447</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	36
Kortsiktige fordringer		31 481	24 964
Forskuddsbetalte kostnader		56 200	71 578
Bank		293 378	292 629
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>381 058</b>	<b>389 207</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>678 699</b>	<b>684 654</b>

854 Sameiet Torvet 5 Lillestrøm



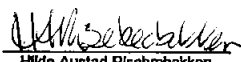
BALANSE

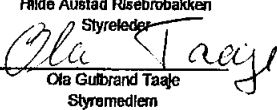
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Oppjent egenkapital	9	278 503	278 503
Udekket tap	9	-118 788	-98 810
Vedlikeholdsfond	9	297 641	295 447
<b>Sum egenkapital</b>		<b>456 376</b>	<b>473 140</b>
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		38 554	954
Leverandørgjeld		184 770	210 561
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>223 323</b>	<b>211 515</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>223 323</b>	<b>211 515</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>678 699</b>	<b>684 654</b>

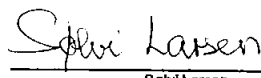
Lillestrøm 31.12.19

Sameiet Torvet 5 Lillestrøm

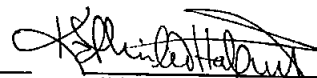
Sted: Lillestrøm, dato: 7/5-20

  
Hilde Austad Risebrobakken

  
Ola Gulbrand Taaje  
Styremedlem

  
Solvei Larsen

Solvei Larsen  
Styremedlem

  
Kathrine Antoinette Hjalgunset

Kathrine Antoinette Hjalgunset  
Styremedlem

854 Sameiet Torvet 5 Lillestrøm



## NOTER

### Regnskapsprinsipper

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

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2019	2018
Felleskostnader	843 371	786 328
<b>Sum</b>	<b>843 371</b>	<b>786 328</b>

### Note 2 - Lønns- og personalkostnader

	2019	2018
Arbeidsgiveravgift	3 525	3 525
<b>Sum</b>	<b>3 525</b>	<b>3 525</b>

Sameiet har ingen ansatte.

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

### Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2019	2018
Utbetalt styrehonorar	25 000	25 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 244	4 244
<b>Sum</b>	<b>29 244</b>	<b>29 244</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2018/2019.

### Note 4 - Konsulenttjenester

	2019	2018
BEVAR - Vedlikeholdsplan	0	3 750
Andre forvaltningstjenester	1 700	5 350
<b>Sum</b>	<b>1 700</b>	<b>9 100</b>

854 Sameiet Torvet 5 Lillestrøm



## NOTER

### Note 5 - Drift og vedlikehold

	2019	2018
Vedlikehold bygg	25 388	1 471
Vedlikehold VVS	941	0
Vedlikehold elektro	4 269	100 723
Heiskostnader	50 173	45 296
Vedlikehold garasjer	2 384	1 145
Vedlikehold fyringsanlegg	8 011	0
Andre drift/vedl. holdskostn.	1 331	0
Vedlikehold ventilasjon	5 812	4 723
Vaktmestertjenester	16 088	20 198
Renholdstjenester	163 669	163 344
<b>Sum</b>	<b>278 065</b>	<b>336 900</b>

### Note 6 - Energi/fyring

	2019	2018
Strøm	280 407	258 255
Varmpumpe	47 687	36 991
<b>Sum</b>	<b>328 094</b>	<b>295 246</b>

### Note 7 - Kabel-TV og bredbånd

	2019	2018
Kabel-TV	39 642	38 447
<b>Sum</b>	<b>39 642</b>	<b>38 447</b>

### Note 8 - Andre driftskostnader

	2019	2018
Avfallssug	29 124	21 155
Lyspærer, sikringer m.m.	505	0
Sanitær- og renholdskostnader	139	312
Nøkler, låser og skilt	0	651
Generalforsamling/årsmøte	6 336	8 423
IT-Kostnader	1 257	648
Porto	0	167
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	2 036	1 051
Øreavrundning	0	1
<b>Sum</b>	<b>39 397</b>	<b>32 408</b>

854 Sameiet Torvet 5 Lillestrøm



## NOTER

### Note 9 - Opptjent egenkapital

	2019	2018
<b>Sum opptjent egenkapital 01.01</b>	<b>571 950</b>	<b>276 503</b>
<b>Udekket tap 01.01</b>	<b>-98 810</b>	<b>-1 028</b>
Overført til vedlikeholdsfond	2 194	295 447
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	-19 958	-97 782
<b>Sum opptjent egenkapital 31.12</b>	<b>574 143</b>	<b>571 950</b>
<b>Udekket tap 31.12</b>	<b>-118 768</b>	<b>-98 810</b>
Vedlikeholdsfond 31.12	297 641	295 447
Annen egenkapital 31.12	276 503	276 503
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>574 143</b>	<b>571 950</b>

### Note 10 - Arbeidskapital

	2019	2018
<b>A. Arbeidskapital 01.01</b>	<b>177 692</b>	<b>275 475</b>
B. Endring arbeidskapital		
Årets resultat	-17 764	-96 808
Endringer i andre langsiktige poster	-2 194	-974
B. Årets endringer arbeidskapital	-19 958	-97 782
<b>C. Arbeidskapital 31.12</b>	<b>157 735</b>	<b>177 692</b>
Omløpsmidler	381 058	389 207
- Kortsiktig gjeld	223 323	211 515
<b>= Arbeidskapital 31.12</b>	<b>157 735</b>	<b>177 692</b>

854 Sameiet Torvet 5 Lillestrøm



## RESULTAT AVD. 1

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde fellesutgifter	1	324 036	296 736	308 607	339 470
<b>Sum inntekter</b>		<b>324 036</b>	<b>296 736</b>	<b>308 607</b>	<b>339 470</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	2	1 750	1 750	2 000	1 750
Styrehonorar	3	12 411	12 411	14 000	12 410
Revisjonshonorar	3	682	682	2 500	700
Forretningsførerhonorar		7 438	7 069	7 400	7 700
Konsulenttjenester	4	593	7 169	4 000	1 000
Drift og vedlikehold	5	87 470	152 959	79 100	74 500
Forsikringer		35 246	32 051	33 400	33 600
Kommunale avgifter		31 623	31 877	33 400	35 000
Energi/fyring	6	95 575	86 346	62 000	82 000
Kabel-TV og bredbånd	7	39 642	38 447	40 000	42 000
Andre driftskostnader	8	31 703	23 978	26 500	31 900
<b>Sum kostnader</b>		<b>344 133</b>	<b>394 738</b>	<b>304 300</b>	<b>322 560</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-20 097</b>	<b>-98 002</b>	<b>4 307</b>	<b>16 910</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		2 333	1 194	200	200
<b>Sum finansposter</b>		<b>2 333</b>	<b>1 194</b>	<b>200</b>	<b>200</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-17 764</b>	<b>-96 808</b>	<b>4 507</b>	<b>17 110</b>

854 Sameiet Torvet 5 Lillestrøm



## NOTER AVD. 1

### Note 1 - Innkrevde fellesutgifter

	2019	2018
Felleskostnader	324 036	296 736
<b>Sum</b>	<b>324 036</b>	<b>296 736</b>

### Note 2 - Lønns- og personalkostnader

	2019	2018
Arbeidsgiveravgift	1 750	1 750
<b>Sum</b>	<b>1 750</b>	<b>1 750</b>

### Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2019	2018
Utbetalt styrehonorar	12 411	12 411
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	682	682
<b>Sum</b>	<b>13 093</b>	<b>13 093</b>

### Note 4 - Konsulenttjenester

	2019	2018
BEVAR - Vedlikeholdsplan	0	3 750
Andre forvaltningstjenester	593	3 419
<b>Sum</b>	<b>593</b>	<b>7 169</b>

### Note 5 - Drift og vedlikehold

	2019	2018
Vedlikehold bygg	25 388	0
Vedlikehold VVS	472	0
Vedlikehold elektro	1 227	96 355
Heiskostnader	7 340	7 279
Vedlikehold garasjer	2 384	1 145
Vedlikehold fyringsanlegg	4 021	0
Andre drift/vedl. holdskostn.	1 331	0
Vedlikehold ventilasjon	2 918	2 371
Vaktmestertjenester	16 088	19 560
Renholdstjenester	26 302	26 249
<b>Sum</b>	<b>87 470</b>	<b>152 959</b>

854 Sameiet Torvet 5 Lillestrøm



NOTER AVD. 1

**Note 6 - Energi/fyring**

	2019	2018
Strøm	71 636	67 776
Varmpumpe	23 939	18 570
<b>Sum</b>	<b>95 575</b>	<b>86 346</b>

**Note 7 - Kabel-TV og bredbånd**

	2019	2018
Kabel-TV	39 642	38 447
<b>Sum</b>	<b>39 642</b>	<b>38 447</b>

**Note 8 - Andre driftskostnader**

	2019	2018
Avfallssug	29 124	21 155
Lyspærer, sikringer m.m.	505	0
Sanitær- og renholdskostnader	70	157
Nøkler, låser og skilt	0	651
Generalforsamling/årsmøte	1 018	1 354
IT-Kostnader	659	326
Porto	0	167
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	327	168
Øreavrounding	0	1
<b>Sum</b>	<b>31 703</b>	<b>23 978</b>

854 Sameiet Torvet 5 Lillestrøm



## RESULTAT AVD. 2

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde fellesutgifter	1	519 335	489 592	464 625	511 080
<b>Sum inntekter</b>		<b>519 335</b>	<b>489 592</b>	<b>464 625</b>	<b>511 080</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	2	1 775	1 775	1 420	1 775
Styreonorar	3	12 590	12 590	10 072	12 590
Revisjonshonorar	3	3 562	3 562	7 000	4 000
Forretningsførerhonorar		38 850	37 991	39 700	40 100
Konsulenttjenester	4	1 107	1 932	2 000	1 000
Drift og vedlikehold	5	190 595	183 940	155 891	166 000
Kommunale avgifter		31 370	31 622	33 000	35 000
Energi/fyring	6	232 519	208 900	205 000	215 000
Andre driftskostnader	7	7 695	8 430	6 300	7 800
<b>Sum kostnader</b>		<b>520 063</b>	<b>490 742</b>	<b>460 383</b>	<b>483 265</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-728</b>	<b>-1 150</b>	<b>4 242</b>	<b>27 815</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		728	1 150	800	120
<b>Sum finansposter</b>		<b>728</b>	<b>1 150</b>	<b>800</b>	<b>120</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 042</b>	<b>27 935</b>

854 Sameiet Torvet 5 Lillestrøm



## RESULTAT AVD. 2

### Note 1 - Innkrevde fellesutgifter

	2019	2018
Felleskostnader	519 335	489 592
Avregning felleskostnader	31 481	24 964
<b>Sum</b>	<b>519 335</b>	<b>489 592</b>

### Note 2 - Lønns- og personalkostnader

	2019	2018
Arbeidsgiveravgift	1 775	1 775
<b>Sum</b>	<b>1 775</b>	<b>1 775</b>

### Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2019	2018
Utbetalt styrehonorar	12 590	12 590
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	3 562	3 562
<b>Sum</b>	<b>16 151</b>	<b>16 151</b>

### Note 4 - Konsulenttjenester

	2019	2018
Andre forvaltningstjenester	1 107	1 932
<b>Sum</b>	<b>1 107</b>	<b>1 932</b>

### Note 5 - Drift og vedlikehold

	2019	2018
Vedlikehold bygg	0	1 471
Vedlikehold VVS	469	0
Vedlikehold elektro	3 042	4 367
Heiskostnader	42 833	38 017
Vedlikehold fyringsanlegg	3 990	0
Vedlikehold ventilasjon	2 894	2 352
Vaktmestertjenester	0	638
Renholdstjenester	137 367	137 095
<b>Sum</b>	<b>190 595</b>	<b>183 940</b>

854 Sameiet Torvet 5 Lillestrøm



NOTER AVD. 2

**Note 6 - Energi/fyring**

	2019	2018
Strøm	208 771	190 479
Varmpumpe	23 748	18 421
<b>Sum</b>	<b>232 519</b>	<b>208 900</b>

**Note 7 - Andre driftskostnader**

	2019	2018
Sanitær- og renholdskostnader	69	155
Generalforsamling/årsmøte	5 318	7 069
IT-Kostnader	599	323
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	1 708	883
<b>Sum</b>	<b>7 694</b>	<b>8 430</b>

854 Sameiet Torvet 5 Lillestrøm



Til årsmøtet i Sameiet Torvet 5 Lillestrøm

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Torvet 5 Lillestrøms årsregnskap som viser et underskudd på kr 17 764. 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](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://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 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. 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, 20. mai 2020  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. 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](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://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.