



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 490 939
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FABRIKKGATA 18/20
Forretningsadresse: c/o BORI
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: Andreas Pedersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2021

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, 17.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		510 624	503 424
Sum inntekter		510 624	503 424
Kostnader			
Lønnskostnad		11 010	11 410
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 799	3 799
Annen driftskostnad		375 019	517 568
Sum kostnader		389 828	532 777
Driftsresultat		120 796	-29 353
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 108	3 751
Sum finansinntekter		4 108	3 751
Annen rentekostnad		27 846	32 890
Sum finanskostnader		27 846	32 890
Netto finans		-23 738	-29 139
Ordinært resultat før skattekostnad		97 058	-58 492
Ordinært resultat etter skattekostnad		97 058	-58 492
Årsresultat		97 058	-58 492
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		97 058	-58 492
Sum overføringer og disponeringer		97 058	-58 492



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Maskiner og anlegg		22 794	26 593
Sum varige driftsmidler		22 794	26 593
Sum anleggsmidler		22 794	26 593
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		30 212	33 108
Sum fordringer		30 212	33 108
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		68 490	46 718
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		68 490	46 718
Sum omløpsmidler		98 702	79 826
SUM EIENDELER		121 496	106 419
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-566 292	-663 350
Sum opptjent egenkapital		566 292	663 350
Sum egenkapital		-566 292	-663 350



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		685 625	758 286
Sum annen langsiktig gjeld		685 625	758 286
Sum langsiktig gjeld		685 625	758 286
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 038	5 696
Annen kortsiktig gjeld		126	5 787
Sum kortsiktig gjeld		2 163	11 483
Sum gjeld		687 788	769 769
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		121 496	106 419



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTE
25.03.2021.**

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på årsmøtet

2. ÅRSBERETNING FOR 2020

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2020

A) Årsregnskapet for 2020 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at resultatet tillegges opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) **Innkomne forslag fra styret eller fra beboere**

A1: Reseksjonering

Seksjoneringsfeil På grunn av feil gjort av eiendomsmegler når bygget ble seksjonert opp (1995), så er det rot i kommunens papirer og det skaper støy fra Skatteetaten hver gang noen flytter inn/ut.

Andreas har vært i kontakt med Lillestrøm Kommune som har forklart hvordan vi går frem for å rette opp i dette.

Hvis det er pant fra bank mv. kreves det avklaring i forhold at seksjonsnummer endres fra det som står på pant og det som skal bli ny/endret seksjonsnr.

Reseksjonering er det samme som for seksjonering;
For inntil to seksjoner kr. 7500,-
Fra seksjon 3 til 30. Pris per seksjon kr. 550,-
Tinglysningsgebyr fastsettes av staten kr. 585,- per i dag.

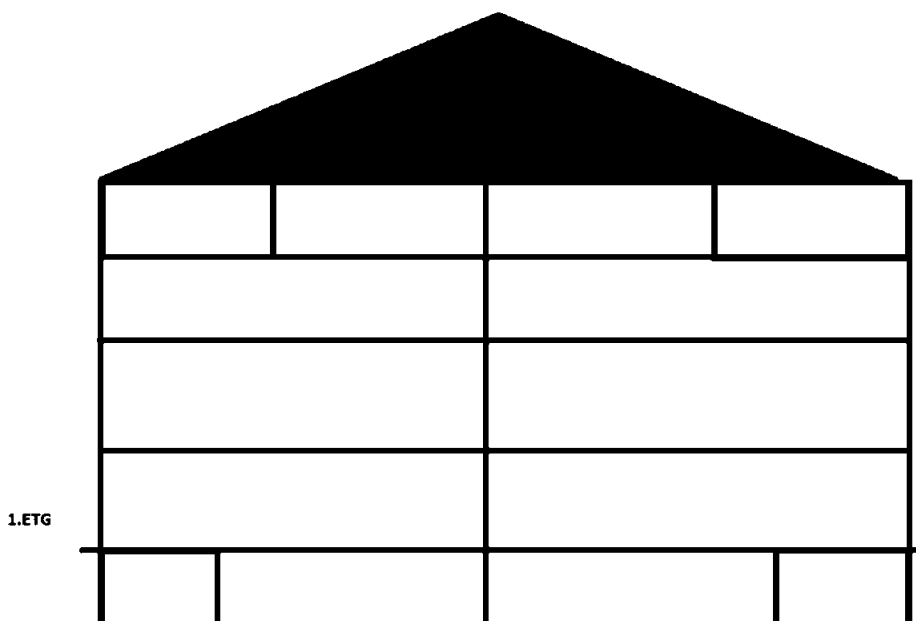
Det sendes ut et skriv som alle må signere i etterkant av årsmøte.

I den sammenheng er det kommet innspill fra noen eiere hvorvidt salg av noen av fellesområdene kan være med å dekke fremtidige investeringer og vedlikehold. Dette er fellesområder som idag ikke brukes til noe annet enn lagring, og er ikke en del av de 3 bodene alle seksjonene har idag.

Med bakgrunn av det bør vi dermed drøfte om å avvente søknad om reseksjonering. Da slipper vi kanskje å seksjonere på ny kort tid etter og dermed spare penger.

Fellesområdene som bør drøftes om det skal selges:

- Loft på hver side av bygget.
- Kjeller på hver side av bygget.



Forslag til Vedtak

- 1) Gjennomføre reseksjoneringen for å rydde opp i feilmarkering av seksjoner.
- 2) Avvente med reseksjonering, for å redegjøre hvordan et eventuelt salg av fellesområde skulle blitt gjennomført.

B2

Etter innspill fra flere sameiere har styret fra sommeren 2020 jobbet med å avdekke hvilke muligheter som finnes for etablering av elbil-ladere i sameiet.

Styret har videre fått støtte fra Viken fylkeskommune som har dekket kostnadene for bruk av rådgiver fra Norsk elbil-forening i prosessen. Dette har vært en svært tidkrevende prosess der vi har kommet så langt at sameiet har fått inn tilbud fra flere leverandører.

Etter nærmere undersøkelse viser deg seg at det ikke kapasitet i rørene som går fra blokka til parkeringsplassene dersom en eller flere ønsker å trekke egen ladekabel fra eget sikringskap på eget initiativ.

Det viser seg at det også må foreligge en felles styrings-boks i kjelleren slik at belastningen ved lading ikke går utover kapasiteten i leilighetene.

Fra og med 01.01.2021 ble det innført en ny lov for sameier:

Eierseksjonsloven § 25 a Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp

Anbefalingen fra Elbil-foreningen og leverandørene er at sameiet står for infrastrukturen fra hovedtavle i kjeller til parkeringsplassene (gjennom de ferdige rørene), og at den enkelte sameier selv kan velge å kjøpe en ladeboks og påkoble seg enten ved installering eller evt. senere.

Det er videre anbefalt at administrasjon for bruk av elbil-lader (faktura, service og support) går direkte mellom den enkelte eier og leverandøren av laderen. Dette for å effektivisere ordningen mest mulig for alle parter og at styret ikke trengs involveres i dette.

En annen årsak til at dette ønskes forseres nå er at det nettopp er åpnet en mulighet for å få dekket opptil 20% av kostnaden av fylkeskommunen. Viken fylkeskommune har opprettet en støtteordning for ladeinfrastruktur i sameier og borettslag. Vi har søkt med utgangspunkt i de tilbudene vi har fått og fått innvilget 27100,-.

Litt om støtteordningen:

Formålet er å bidra til at flere får mulighet til hjemmelading av elbiler. Støtteordningen skal bidra til å dekke kostnader i forbindelse med oppgradering av el-infrastrukturen i boligselskapenes parkeringsanlegg. Viken fylkeskommune bevilget og fordelte 12,5 millioner kroner til denne støtteordningen i 2020.

Ordningen videreføres ikke i 2021.



Arbeidet som må gjøres

Jobben som da må gjøres for å få på plass infrastruktur er som følger:

- Installasjon på hovedtavle i kjelleren
- Trekke kabel ut fra kjeller til parkeringsplass
- Graving og montering av stolper
- Oppkobling av stolper

Tilbud fra Circle K

Ladeboksleverandør	Easee Charge
Installatør/elektriker	Circle K
OCCP eller Properitær	OCCP/Proprietær
Antall P-plasser	12
Pris Inf. u/mva	85 476
Pris Inf. m/mva	106 845
Pris infrastruktur pr ladepunkt inkl. mva.	8 904
Støtte fra kommune ol.	
Pris ladeboks u/ mva.	13 592
Pris boks montert m/mva	16 990
Ettermontering av boks.	2 000
Sum pr/ladeplass m/mva.	25 894
Total pris med alle ladebokser	310 725
Dynamisk effektstyring	37500
Graving, kabling mm (inkl mva)	58 357
Total pris med alle ladebokser og energistyring.	406 582
Pr plass	33881,83333
Maksimal kapasitet boks kW	7,4/11
Maksimal kapasitet infrastruktur samtidsfaktor 1.	2
Tjenester	Circle K
Smartstyring/Clouds	Inkl i Basic
Fakturering	19
Drift & support.	69
Bruker avtale/betaling	
Pris pr. mnd	88



Forslag til vedtak:

Styret foreslår at vi inngår avtale med Circle K ettersom de har levert det beste av de totalt 9 tilbyderne. Det er på nåværende tidspunkt vurdert at det ikke vil være behov for å beslutte å øke felleskostnadene, men tentativt kan det være behov for en liten økning av felleskostnader på sikt. Det vil tas opp lån for å investere i ladepunktene.

Dette blir kostnaden for sameiet, for å sette opp infrastruktur til ladebokser:

Totalkostnad for Sameiet

Pris Inf. m/mva	106 845
Støtte fra Fylkeskommune:	-27100
Graving, kabling mm (inkl mva)	58 357
Totalkost	138 102
Opsjon: Dynamisk Effektstyring	37500
Totalkostnad med Opsjon	175 602

Dersom alle 12 seksjonene velger å sette opp ladebokser kan det være behov for dynamisk effektstyring, og den koster omtrent 37500,- ink mva og installasjon.

Dersom den individuelle seksjonseier ønsker å sette opp ladeboks blir dette kostnaden:

Kostnad per bruker

Pris boks montert m/mva	16 990
Pris boks ettermontert m/mva	18 990
Månedspris for fakturering og support	88

Legg merke til at det er 88 kroner i måneden for fakturering og support. Vi forplikter oss å ta i bruk Easee Charge-bokser fra Circle K, med en fakturering og support-avtale fra de. Dette for å slippe administrering og fakturering av styret. Forbruk kommer i tillegg.

B) Vedtektsendring:

B1: Av hensyn til HMS og driften av sameiet, er det ønskelig å vite hvem som bor i en seksjon, ikke bare hvem som eier den. Videre er det ønskelig å ha kontaktinfo på beboerne, slik at det er mulig å kommunisere med dem. Styret foreslår derfor å vedtektsfeste plikt til å registrere leietaker/bruker hos forretningsfører ved sammenhengende utleie/utlån av seksjonen utover 30 dager (Eierseksjonslovens grense for korttidsutleie).



Forslag til vedtak:

Til vedtektenes som nytt punkt:

«Ved utleie/utlån av seksjonen utover 30 dager, skal leietaker/bruker med kontaktinformasjon registreres hos forretningsfører. Eventuelt registreringsgebyr til forretningsfører dekkes av seksjonseier.»

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år



Sameiet Fabrikkgata 18/20 STYRETS ÅRSBERETNING 2020

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	:	Andreas Kval Pedersen	(valgt for 2 år i 2020)
Styremedlem	:	Marit Sagen	(valgt for 2 år i 2020)
Styremedlem	:	Daniel Schaupp	(valgt for 2 år i 2020)

Varamedlemmer til styret:

	:	Faruk Berisha	(valgt for 1 år i 2020)
	:	Vidar Hansen	(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 Fabrikkgata 18/20 ble stiftet 28.10.1999 og har organisasjonsnummer 980 490 939

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 980490939@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:

804 Sameiet Fabrikkgata 18/20,

Org. Nr. 980 490 939.

Postboks 2719

7439 Trondheim

Bygningsadresser:

Sameiet består av 12 boligseksjoner fordelt på 1 bygning med adresse Fabrikkgata 18 og 20.

Eiendommen har gnr 81 bnr 2389 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 jobber med å få på plass en HMS-plan og har bedt BORI om hjelp. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen og på eiendommen.

4. STYRETS ARBEID

Siden forrige årsmøte har styret avholdt ett møte og behandlet rutinesaker på epost og telefon, så som:

- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Løpende vedlikehold*
- *Bytte av forsikringselskap*
- *Organisert og gjennomført en dugnad*

Av andre større saker kan nevnes:

- *Innhenting av tilbud og rådgivning i forbindelse med infrastruktur til billadere.*

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

5. REGNSKAPET FOR 2020

Regnskapet for 2020 viser et driftsresultat på kr 120 796,- og et positivt årsresultat på kr 97 058,-

Arbeidskapital, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2020 kr 96 539,-

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Kommunale avgifter har vært høyere enn budsjettet.
- Kostnader til drift og vedlikehold har vært lavere enn budsjettet.
 - Det ble ikke gjennomført maling av overliggere som ble budsjettet i 2020

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning ikke er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar. Mer informasjon under punkt 6 og Vedlikehold.

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 styret årsberetning er avgitt.

6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2021

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Vedlikehold

Sameiet har følgende planer for vedlikehold: Maling av overliggere i løpet av sommeren 2021.

Forsikringer:

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er anbefalt å budsjettere med en økning på 5%. I løpet av 2020 byttet vi til avtale hos Fremtind. Det betyr at vi reduserer budsjettet med 5% istedenfor.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en generell økning på 5% i forhold til 2020. Det er usikkerhet rundt årets økning av kommunale avgifter. Styret har forsøkt å budsjettere denne posten etter beste evne.

Finanskostnader

Det er ikke forventet økning i lånerenten i 2021. For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2020 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.



Lillestrøm, 25.02.2021

Andreas Kval Pedersen
styreleder

Marit Sagen
styreleder

Daniel Schaupp
styremedlem



RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	510 624	503 424	510 600	541 236
Sum inntekter		510 624	503 424	510 600	541 236
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	2	1 010	1 410	1 410	1 410
Styrehonorar	3	10 000	10 000	10 000	10 000
Avskrivninger	9	3 799	3 799	3 800	3 800
Forretningsførerhonorar		40 152	38 900	40 150	41 116
Konsulenttjenester	4	399	0	0	0
Drift og vedlikehold	5	41 722	204 433	69 500	76 700
Forsikringer		47 606	36 950	39 000	37 000
Kommunale avgifter		152 790	132 045	139 000	150 000
Energi/fyring	6	53 158	58 709	59 900	55 000
Kabel-TV og bredbånd	7	35 045	35 397	36 500	36 700
Andre driftskostnader	8	4 147	11 134	10 350	10 600
Sum kostnader		389 828	532 777	409 610	422 326
Driftsresultat		120 796	-29 353	100 990	118 910
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		4 108	3 751	3 500	3 500
Rentekostnader		27 846	32 890	34 700	22 702
Sum finansposter		-23 738	-29 139	-31 200	-19 202
Årets resultat		97 058	-58 492	69 790	99 708
Udekket tap	10	0	-58 492	0	0
Reduksjon udekket tap	10	97 058	0	0	0
Sum disponering		97 058	-58 492	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre anleggsmidler	9	22 794	26 593
Sum anleggsmidler		22 794	26 593
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		30 212	33 108
Bank		68 490	46 718
Sum omløpsmidler		98 702	79 826
SUM EIENDELER		121 496	106 419
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Udekket tap	10	-566 292	-663 350
Sum egenkapital		-566 292	-663 350
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevlån	11	685 625	758 286
Sum langsiktig gjeld		685 625	758 286
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 038	5 696
Påløpne renter		126	183
Annen kortsiktig gjeld		0	5 604
Sum kortsiktig gjeld		2 163	11 483
Sum gjeld		687 788	769 769
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		121 496	106 419

Lillestrøm 31.12.20
Sameiet Fabrikkgata 18/20

Sted: Lillestrøm, dato: 25.02.2021

Andreas Pedersen
Styreleder

Daniel Schaupp
Styremedlem

Marit Sagen
Styremedlem



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	406 944	401 184
Stipulerte renter	34 704	33 264
Stipulerte avdrag	68 976	68 976
Sum	510 624	503 424

Note 2 - Lønns- og personalkostnader

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	1 410	1 410
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	-400	0
Sum	1 010	1 410

Sameiet har ingen ansatte.

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



NOTER

Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
Utbetalt styrehonorar	10 000	10 000
Sum	10 000	10 000

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020

Note 4 - Konsulenttenester

	2020	2019
Andre forvaltningstjenester	399	0
Sum	399	0

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold bygg	428	45 632
Vedlikehold VVS	0	29 593
Vedlikehold elektro	0	2 025
Vedlikehold utvendige anlegg	1 844	83 401
Kostnader til dugnad	0	4 500
Renholdstjenester	24 450	24 283
Snøbrøyting/strøing/feiing	15 000	15 000
Sum	41 722	204 433

Note 6 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	53 158	58 709
Sum	53 158	58 709

Note 7 - Kabel-TV og bredbånd

	2020	2019
Kabel-TV	35 045	35 397
Sum	35 045	35 397



NOTER

Note 8 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Sjøpeltømming/Container	0	3 542
Verktøy og redskaper	0	180
Nøkler, låser og skilt	49	870
Kontorrekvisita	49	0
Generalforsamling/årsmøte	1 899	3 967
IT-Kostnader	0	286
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	0	265
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 150	2 024
Sum	4 147	11 134

Note 9 - Andre anleggsmidler

	Arbeidsmaskiner (traktor)
Anskaffelseskost pr.01.01 :	37 990
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	37 990
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	15 196
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	22 794
Årets avskrivninger :	3 799
Antatt levetid i år :	10

Note 10 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
Udekket tap 01.01	-663 350	-604 857
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	97 058	-58 492
Udekket tap 31.12	-566 292	-663 350

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.



NOTER

Note 11 - Gjeldsbrevlån

Kreditor:	DNB BANK ASA
Lånenummer:	12126506269
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2014
Rentesats:	3.35 %
Beregnet innfridd:	30.12.2028
Opprinnelig lånebeløp:	1 130 700
Lånesaldo 01.01:	758 286
Avdrag i perioden:	72 661
Lånesaldo 31.12:	685 625

Note 12 - Arbeidskapital

	2020	2019
A. Arbeidskapital 01.01	68 343	191 412
B. Endring arbeidskapital		
Årets resultat	97 058	-58 492
Tilbakeføring avskrivninger	3 799	3 799
Avdrag langsiktig gjeld	-72 661	-68 376
B. Årets endringer arbeidskapital	28 196	-123 069
C. Arbeidskapital 31.12	96 539	68 343
Omløpsmidler	98 702	79 826
- Kortsiktig gjeld	2 163	11 483
= Arbeidskapital 31.12	96 539	68 343



RESULTAT

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter				
Innkrevde felleskostnader	510 624	503 424	510 600	541 236
Sum inntekter	510 624	503 424	510 600	541 236
Kostnader				
Lønns- og personalkostnader	1 010	1 410	1 410	1 410
Styreonorar	10 000	10 000	10 000	10 000
Avskrivninger	3 799	3 799	3 800	3 800
Forretningsføreronorar	40 152	38 900	40 150	41 116
Konsulenttjenester	399	0	0	0
Drift og vedlikehold	41 722	204 433	69 500	76 700
Forsikringer	47 606	36 950	39 000	37 000
Kommunale avgifter	152 790	132 045	139 000	150 000
Energi/fyring	53 158	58 709	59 900	55 000
Kabel-TV og bredbånd	35 045	35 397	36 500	36 700
Andre driftskostnader	4 147	11 134	10 350	10 600
Sum kostnader	389 828	532 777	409 610	422 326
Driftsresultat	120 796	-29 353	100 990	118 910
Finansinntekter/-kostnader				
Renteinntekter	4 108	3 751	3 500	3 500
Rentekostnader	27 846	32 890	34 700	22 702
Sum finansposter	-23 738	-29 139	-31 200	-19 202
Årets resultat	97 058	-58 492	69 790	99 708
Udekket tap	0	-58 492	0	0
Reduksjon udekket tap	97 058	0	0	0
Sum disponering	97 058	-58 492	0	0



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Andre anleggsmidler	22 794	26 593
Sum anleggsmidler	22 794	26 593
Omløpsmidler		
Fordringer		
Forskuddsbetalte kostnader	30 212	33 108
Bank	68 490	46 718
Sum omløpsmidler	98 702	79 826
SUM EIENDELER	121 496	106 419
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Udekket tap	-566 292	-663 350
Sum egenkapital	-566 292	-663 350
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Gjeldsbrevlån	685 625	758 286
Sum langsiktig gjeld	685 625	758 286
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	2 038	5 696
Påløpne renter	126	183
Annen kortsiktig gjeld	0	5 604
Sum kortsiktig gjeld	2 163	11 483
Sum gjeld	687 788	769 769
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	121 496	106 419

Lillestrøm 31.12.20
Sameiet Fabrikkgata 18/20

Sted: _____, dato: _____

Andreas Pedersen
Styreleder

Daniel Schaupp
Styremedlem

Marit Sagen
Styremedlem

804 Sameiet Fabrikkgata 18/20