



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 278 978
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET MICHELETS VEI 11-13
Forretningsadresse: Michelets vei 11-13
1366 LYSAKER

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: Paul Erik Ravlo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2021

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, 24.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 408 441	2 533 127
Sum inntekter		1 408 441	2 533 127
Kostnader			
Lønnskostnad	2	32 500	32 500
Annen driftskostnad	2,7	1 132 637	926 263
Sum kostnader		1 165 137	958 763
Driftsresultat		243 304	1 574 364
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 845	3 684
Annen finansinntekt		3 913	4 075
Sum finansinntekter		5 758	7 759
Annen rentekostnad		254 277	297 555
Sum finanskostnader		254 277	297 555
Netto finans		-248 519	-289 796
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 215	1 284 568
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 215	1 284 568
Årsresultat	5	-5 215	1 284 568
Totalresultat		-5 215	1 284 568
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	-5 215	1 284 568
Sum overføringer og disponeringer	5	-5 215	1 284 568



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer	3		6 734
Andre fordringer		24 883	23 778
Sum fordringer		24 883	30 512
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	366 708	613 800
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		366 708	613 800
Sum omløpsmidler		391 591	644 312
SUM EIENDELER		391 591	644 312

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-6 876 658	-6 871 443
Sum opptjent egenkapital	5	-6 876 658	-6 871 443
Sum egenkapital	5	-6 876 658	-6 871 443
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	7 201 541	7 471 683
Sum annen langsiktig gjeld		7 201 541	7 471 683
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		43 524	30 658
Annen kortsiktig gjeld		23 184	13 414
Sum kortsiktig gjeld		66 708	44 072
Sum gjeld		0	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		391 591	644 312



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 541295

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 278 978
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET MICHELETS VEI 11-13
Forretningsadresse: Michelets vei 11-13
1366 LYSAKER

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: Paul Erik Ravlo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2021

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, 27.07.2021



Organisasjonsnr: 971 278 978
SAMEIET MICHELETS VEI 11-13

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 408 441	2 533 127
Sum inntekter		1 408 441	2 533 127
Kostnader			
Lønnskostnad	2	32 500	32 500
Annen driftskostnad	2,7	1 132 637	926 263
Sum kostnader		1 165 137	958 763
Driftsresultat		243 304	1 574 364
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 845	3 684
Annen finansinntekt		3 913	4 075
Sum finansinntekter		5 758	7 759
Annen rentekostnad		254 277	297 555
Sum finanskostnader		254 277	297 555
Netto finans		-248 519	-289 796
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 215	1 284 568
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 215	1 284 568
Årsresultat	5	-5 215	1 284 568
Totalresultat		-5 215	1 284 568
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	-5 215	1 284 568
Sum overføringer og disponeringer	5	-5 215	1 284 568



Organisasjonsnr: 971 278 978
SAMEIET MICHELETS VEI 11-13

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer	3		6 734
Andre fordringer		24 883	23 778
Sum fordringer		24 883	30 512
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	366 708	613 800
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		366 708	613 800
Sum omløpsmidler		391 591	644 312
SUM EIENDELER		391 591	644 312
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-6 876 658	-6 871 443
Sum opptjent egenkapital	5	-6 876 658	-6 871 443



Sum egenkapital	5	-6 876 658	-6 871 443
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	7 201 541	7 471 683
Sum annen langsiktig gjeld		7 201 541	7 471 683
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		43 524	30 658
Annen kortsiktig gjeld		23 184	13 414
Sum kortsiktig gjeld		66 708	44 072
Sum gjeld		0	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		391 591	644 312



Organisasjonsnr: 971 278 978
SAMEIET MICHELETS VEI 11-13

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note
2

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære			

Note
3

Lønn og ytelser

<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	32500.00	32500.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	32500.00	32500.00

Note
5

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note
6

Ytelser til andre ledende personer

Note



7

Ytelser til revisjon

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Resultatregnskap

Sameiet Michelets vei 11 - 13

	Note	2020	2019
Andre driftsinntekter		1 408 441	2 533 127
Sum driftsinntekter		1 408 441	2 533 127
Lønnskostnad	2	32 500	32 500
Annen driftskostnad	2,7	1 132 637	926 263
Sum driftskostnader		1 165 137	958 763
Driftsresultat		243 304	1 574 364
Annen renteinntekt		1 845	3 684
Annen finansinntekt		3 913	4 075
Sum finansinntekter		5 758	7 759
Annen rentekostnad		254 277	297 555
Sum finanskostnader		254 277	297 555
Sum netto finansposter		-248 519	-289 796
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 215	1 284 568
Ordinært resultat		-5 215	1 284 568
Årsresultat	5	-5 215	1 284 568
Overført egenkapital	5	-5 215	1 284 568
Sum disponert	5	-5 215	1 284 568



Balanse

Sameiet Michelets vei 11 - 13

	Note	2020	2019
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	3	0	6 734
Andre fordringer		24 883	23 778
Sum fordringer		24 883	30 512
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	366 708	613 800
Sum omløpsmidler		391 591	644 312
Sum eiendeler		391 591	644 312



Balanse

Sameiet Michelets vei 11 - 13

	Note	2020	2019
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-6 876 658	-6 871 443
Sum opptjent egenkapital	5	-6 876 658	-6 871 443
Sum egenkapital	5	-6 876 658	-6 871 443
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	7 201 541	7 471 683
Sum annen langsiktig gjeld		7 201 541	7 471 683
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		43 524	30 658
Annen kortsiktig gjeld		23 184	13 414
Sum kortsiktig gjeld		66 708	44 072
Sum gjeld		7 268 249	7 515 755
Sum egenkapital og gjeld		391 591	644 312

Lysaker, 15.04.2021
Styret for Sameiet Michelets vei 11 - 13

Marianne Vegsund
styreleder

Christopher Aalholm
styremedlem

Maren Meek Fiskerstrand
styremedlem



Sameiet Michelets vei 11-13

Noter for 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Unntaksreglene for små foretak er brukt for de fleste poster hvor det foreligger valgdgang.

Driftsinntekter

Inntektsføring av felleskostnader skjer på leveringstidspunktet (transaksjonstidspunktet). Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Innfrielse andel fellesgjeld

Sameiet har åpnet for individuell innfrielse av seksjonseiers andel av fellesgjeld. Slik innbetaling inntektsføres, og mottatte midler benyttes i sin helhet til ekstra nedbetaling på felleslånet. I 2020 ble det ikke foretatt særskilte innbetalinger til nedbetaling på andel fellesgjeld.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig lån balanseføres til nominelle verdier på etableringstidspunktet, og korrigeres ikke til virkelig verdi som følge av rentendringer.

Kostnader til gjennomført rehabilitering i 2017 og 2018 ble i sin helhet utgiftsført.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet, uten hensyn til eventuelle senere rentendringer.

Enkelte poster er vurdert etter andre prinsipper og redegjøres for nedenfor.

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende.

Note 2 Ansatte, godtgjørelser m.v.

Lønnskostnader:

Lønnskostnader består av følgende poster:

	2020	2019
Godtgjørelse styret og tillitsvalgte	32 500	32 500
Sum lønnskostnader	<u>32 500</u>	<u>32 500</u>

Gjennomsnittlig antall ansatte: 0 0

Godtgjørelser:

Det er utbetalt godtgjørelser til selskapets styre og tillitsvalgte i 2020 med kr. 32 500,-. Beløpet dekker arbeidsoppgaver knyttet til styrearbeid, vedlikeholds- og fyringsansvar.

Pensjoner:

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

Org.nr. 971 278 978



Sameiet Michelets vei 11-13

Selskapet har ingen pensjonsforpliktelser.

Revisor:

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr 13 500,-, kostnaden er inklusive MVA.

Note 3 Fordringer

Av selskapets fordringer, består kr 0,- av forfalte, ikke betalte felleskostnader ved årsslutt. Betalingsevnen til seksjonseierne er gjennomgående god, og det er svært sjelden restanser av betydning.

Note 4 Bankmidler

Selskapet har ingen bundne bankmidler.

Note 5 Egenkapital

	<i>Annen egenkapital</i>	<i>Sum</i>
Saldo pr. 01.01	-6 871 443	-6 871 443
Årets resultat	- 5 215	- 5 215
Saldo pr. 31.12.	-6 876 658	-6 876 658

Sameiet har en betydelig negativ egenkapital på grunn av låneopptak benyttet til rehabilitering av byggene. Etter hvert som lånet nedbetales reduseres den negative egenkapitalen tilsvarende. Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Note 6 Pantstillelser, garantier og langsiktig gjeld

Selskapet har et langsiktig lån i Obos-banken AS. Restgjeld pr. 31.12.2020 utgjorde kr. 7 201 541,-. Lånet forrentes med for tiden 3,2 % p.a. og er et annuitetslån over ca. 20 år. Lånet skal være helt nedbetalt innen 2038. Som sikkerhet for lånet ligger gjeldsbrev avgitt av sameiet.

Lånebeløpet er i sin helhet benyttet til finansiering av rehabilitering av bygningsmassen i forbindelse med et større prosjekt som ble gjennomført i 2017 og endelig avsluttet i 2018. Utførte arbeider er i sin helhet utgiftsført, og bidrar til en betydelig bokført negativ egenkapital.

Sameiet har åpnet for individuell innfrielse av fellesgjeld, eventuelle innbetalinger blir fortløpende inntektsført og i sin helhet benyttet til ekstra nedbetaling på lånet i Obos-banken. Ved utgangen av 2020 hadde seks seksjonseiere benyttet seg av muligheten til innfrielse av sin andel. Det vises også til kommentarer gitt i note 1.

Note 7 Driftskostnader

Alle større kostnader som går over flere måneder er periodisert, herunder kommunale avgifter, forsikringer og kabel-tv.



Holten Revisjon AS

Til Årsmøtet i
Sameiet Michelets vei 11 - 13

Uavhengig revisors beretning for 2020

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Michelets vei 11 - 13's årsregnskap som viser et underskudd på kr 5.215. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall 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.



Til Årsmøtet i Samsiet Michelets vei 11 - 13
Revisjonsberetning for 2020

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Nesbru, 22. juni 2021
Holten Revisjon AS

Arild Holten
Statsautorisert revisor