



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 054 021
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SVERRES GATE 12
Forretningsadresse: v/Usbl Sandefjord
Rådhusgata 24
3211 SANDEFJORD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Espen Lemcke Alfheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 27.06.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	532 280	141 360
Sum inntekter		532 280	141 360
Kostnader			
Lønnskostnad	2	13 692	6 846
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,8,9, 10	713 290	210 344
Sum kostnader		726 981	217 190
Driftsresultat		-194 701	-75 830
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		802	772
Sum finansinntekter		802	772
Annen rentekostnad		8 609	0
Sum finanskostnader		8 609	0
Netto finans		7 807	-772
Ordinært resultat før skattekostnad		-202 509	-75 058
Ordinært resultat etter skattekostnad		-202 509	-75 058
Årsresultat		-202 508	-75 058
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-202 508	-75 058
Sum overføringer og disponeringer		-202 508	-75 058



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	2 151
Andre fordringer		35 355	0
Sum fordringer		35 355	2 151
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		100 034	173 024
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		100 034	173 024
Sum omløpsmidler		135 389	175 175
SUM EIENDELER		135 389	175 175
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-62 521	139 987
Sum opptjent egenkapital		-62 521	139 987
Sum egenkapital	13	-62 521	139 987
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	162 250	0
Sum annen langsiktig gjeld		162 250	0
Sum langsiktig gjeld		162 250	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		35 355	0
Annen kortsiktig gjeld	12	306	35 188
Sum kortsiktig gjeld		35 661	35 188
Sum gjeld		197 911	35 188
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		135 389	175 175



Årsregnskap 2019 Sameiet Sverres gate 12

Arbeidskapital

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	139 987	215 045
B. Endring i arbeidskapital		
Årets resultat	-202 508	-75 058
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	162 250	0
B. Endring arbeidskapital	-40 258	-75 058
C. Arbeidskapital	99 729	139 987
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	135 389	175 175
Kortsiktig gjeld	-35 661	-35 188
C. Arbeidskapital	99 729	139 987

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



Resultatregnskap 2019 Sameiet Sverres gate 12

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	532 280	141 360	149 040	193 353
Sum leieinntekt		532 280	141 360	149 040	193 353
Sum inntekt		532 280	141 360	149 040	193 353
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	1 692	846	846	846
Styreonorar	2	12 000	6 000	6 000	12 000
Driftskostnad					
Energikostnad	3	15 368	11 276	13 000	15 000
Kommunale avgifter/renovasjon	4	34 883	33 576	35 000	36 277
Lisenser, leie av maskiner ol.	5	5 625	5 625	5 625	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	3 018	2 974	0	3 000
Reparasjon og vedlikehold	7	587 145	6 596	33 000	18 500
Revisjonshonorar	8	3 533	3 078	3 079	0
Forretningsførerhonorar		24 540	23 826	24 546	25 350
Andre honorar	9	2 400	5 936	0	0
Kontorkostnad		0	84	0	0
Forsikringer		35 056	18 043	18 900	36 258
Andre kostnader	10	1 722	99 330	3 044	3 055
Sum kostnad		726 981	217 190	143 040	150 286
Driftsresultat		-194 701	-75 830	6 000	43 067
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		802	772	0	0
Rentekostnad		8 609	0	0	7 035
Netto finansposter		7 807	-772	0	7 035
Årsresultat		-202 508	-75 058	6 000	36 032
Overført sameiekapital		-202 508	-75 058	6 000	0
SUM OVERFØRINGER		-202 508	-75 058	6 000	0



Balanse 2019 Sameiet Sverres gate 12

	Note	2019	2018
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	2 151
Forskuddsbetalte kostnader		35 355	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		100 034	173 024
Sum omløpsmidler		135 389	175 175
SUM EIENDELER		135 389	175 175

1183 Sameiet Sverres gate 12 Org. nr 999054021



Balanse 2019 Sameiet Sverres gate 12

	Note	2019	2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-62 521	139 987
Sum opptjent egenkapital		-62 521	139 987
Sum egenkapital	13	-62 521	139 987
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	162 250	0
Sum langsiktig gjeld		162 250	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		35 355	0
Påløpne renter		306	0
Annen kortsiktig gjeld	12	0	35 188
Sum kortsiktig gjeld		35 661	35 188
Sum gjeld		197 911	35 188
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		135 389	175 175

Sted: _____

Dato: _____

Espen Lemcke Alfheim
Styreleder

Alexander Johansen
Styremedlem



Noter årsregnskap 2019 Sameiet Sverres gate 12

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.



Noter årsregnskap 2019 Sameiet Sverres gate 12

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2019	2018
3600 Innkrevde felleskostn. drift	149 040	141 360
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	17 920	0
3609 Leie parkering	0	9 600
3610 Sameieinnbetalinger	365 320	0
3627 Tap leie p-plasser 2018	0	-9 600
Sum	532 280	141 360

Konto 3610: I forbindelse med rehabilitering tak og tilleggarbeider har 4 seksjoner valgt å innbetale sine andeler for arbeidet.

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2019	2018
5400 Arbeidsgiveravgift	1 692	846
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	12 000	6 000
Sum	13 692	6 846

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

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

Note 3 - Energikostnader

	2019	2018
6200 Strøm- og energikostnader	15 368	11 276
Sum	15 368	11 276

Note 4 - Kommunale avgifter

	2019	2018
6329 Kommunale avgifter	34 883	33 576
Sum	34 883	33 576

Note 5 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2019	2018
6420 Leie av datautstyr	5 625	5 625
Sum	5 625	5 625

Gjelder Bevar HMS



Noter årsregnskap 2019 Sameiet Sverres gate 12

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2019	2018
6500 Verktøy og redskaper	1 829	0
6540 Inventar	380	2 974
6570 Arbeidstøy	809	0
Sum	3 018	2 974

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2019	2018
6601 Vedlikehold bygg	27 072	236
6602 Vedlikehold VVS	16 435	0
6603 Vedlikehold elektro	1 221	310
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	329	50
6630 Egenandel forsikring	0	6 000
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	542 088	0
Sum	587 145	6 596

Konto 6601 består hovedsakelig av kostnader til tetting/sikring mot gnagere. I tillegg har det vært noe kostnad til husvask/maling samt sylindere.
Konto 6602 gjelder ny VV-bereder samt montering vaskemaskinkobling i kjeller.
Konto 6650 gjelder rehabilitering av tak samt diverse tilleggsarbeider råteskade.

Note 8 - Revisjonshonorar

	2019	2018
6700 Revisjonshonorar	3 533	3 078
Sum	3 533	3 078

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon

Note 9 - Andre honorar

	2019	2018
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	2 400	4 295
6720 Juridisk honorar	0	1 641
Sum	2 400	5 936

Konto 6714 gjelder bistand med låneoptak.



Noter årsregnskap 2019 Sameiet Sverres gate 12

Note 10 - Andre kostnader

	2019	2018
7719 Møter, div. styret	723	1 002
7770 Betalingskostnader	928	907
7773 Omkostninger innkreving	71	56
7790 Andre kostnader	0	9 365
7795 Tap leie p-plasser inntektsført tidligere år	0	88 000
Sum	1 722	99 330

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Rehab. tak
Lånenummer:	12138547112
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2019
Rentesats:	4.3 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	16.06.2024
Opprinnelig lånebeløp:	177 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	14 750
Opptak i perioden:	177 000
Lånesaldo 31.12:	162 250

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138547112	1	90 860	90 860
	1	71 390	71 390

I forbindelse med rehabilitering av tak og diverse tilleggsarbeider, var det behov for finansiering.

Det var da 4 seksjoner som valgte å innbetale sin andel av kostnaden med en gang (engangsinnbetaling), totalt kr 365 320,-. Jfr. konto 3610. Resterende finansieringsbehov ble sørget for via låneopptak hvor sameiet tok opp lån på kr 177 000,-.

Dette lånet fordeler seg på de 2 seksjonene som valgte å ikke innbetale sin andel av kostnaden med en gang. Disse seksjoner betaler månedlige finanskostnader.

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.



Noter årsregnskap 2019 Sameiet Sverres gate 12

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	2019	2018
2985 Mellomregning BBL Finans	0	35 188
Sum	0	35 188



Noter årsregnskap 2019 Sameiet Sverres gate 12

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	139 987	-202 508	-62 521
Sum opptjent egenkapital	139 987	-202 508	-62 521
Sum egenkapital	139 987	-202 508	-62 521

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.



Resultat og balanse med noter for Sameiet Sverres gate 12.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Sverres gate 12

Styreleder	Espen Lemcke Alfheim (sign.)	26.02.2020
Styremedlem	Alexander Johansen (sign.)	24.02.2020



KPMG AS
Nordre Fokserød 14
3241 Sandefjord

Telephone +47 04063
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Sverres gate 12

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Sameiet Sverres gate 12s årsregnskap som viser et underskudd på kr 202 508. 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 regnskapskikk 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 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 regnskapskikk 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 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. Betyggende 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

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Ållå	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Slavanger	Ålesund



Revisors beretning - 2019
Sameiet Sverres gate 12

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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

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.

Sandefjord, 28. februar 2020
KPMG AS

Frode Bohlin Lea
Statsautorisert revisor