



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 072 494  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET  
ST HALLVARDS TÅRN  
Forretningsadresse: c/o Enqvist Eiendomsdrift AS  
Konghellegata 3  
0569 OSLO

### 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: Enqvist Eiendomsdrift AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2020

### 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, 08.09.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		505 104	451 618
Annen driftsinntekt		43 119	
<b>Sum inntekter</b>		<b>548 223</b>	<b>451 618</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		527 727	507 137
<b>Sum kostnader</b>		<b>561 957</b>	<b>541 367</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-13 734</b>	<b>-89 749</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		9 761	9 171
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad			70
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>9 761</b>	<b>9 101</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 974</b>	<b>-80 648</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 974</b>	<b>-80 648</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 516 715	1 628 750
Andre fordringer		35 628	6 422
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		16 279	38 633
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		16 279	38 633
Sum omløpsmidler		1 568 621	1 673 806
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 568 621</b>	<b>1 673 806</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		15 464	19 438
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>15 464</b>	<b>19 438</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>15 464</b>	<b>19 438</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 512 978	1 625 955
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 512 978</b>	<b>1 625 955</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		19 814	48 824
Annen kortsiktig gjeld		20 365	-20 411
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>40 179</b>	<b>28 413</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 553 157</b>	<b>1 654 368</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 568 621</b>	<b>1 673 806</b>



**Eierseksjonssameiet St. Hallvards Tårn**

# **Årsregnskap 2019**



## Resultatregnskap

### Eierseksjonssameiet St Hallvards Tårn

	Note	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2020
<b>Driftsinntekt. og driftskostn.</b>					
Felleskostnader		505 104	505 100	451 618	505 100
Andre inntekter	2	43 119	0	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>548 223</b>	<b>505 100</b>	<b>451 618</b>	<b>505 100</b>
Personalkostnader	3	34 230	34 230	34 230	34 230
Kommunale avgifter		114 803	107 000	104 979	107 000
Vedlikehold	4	49 845	25 000	47 239	25 000
Driftskostnader	5	215 714	215 700	216 003	215 700
Honorarer	6	69 244	52 250	60 874	52 250
Forsikring		73 105	73 000	72 303	73 000
Andre kostnader	7	5 016	7 500	5 739	7 500
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>561 957</b>	<b>514 680</b>	<b>541 367</b>	<b>514 680</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-13 734</b>	<b>-9 580</b>	<b>-89 749</b>	<b>-9 580</b>
<b>Finansinntk. og finanskostn.</b>					
Finansinntekter	8	9 761	7 000	9 171	7 000
Finanskostnader	9	0	0	70	0
<b>Netto finansresultat</b>		<b>9 761</b>	<b>7 000</b>	<b>9 101</b>	<b>7 000</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 974</b>	<b>-2 580</b>	<b>-80 648</b>	<b>-2 580</b>
<b>Overføringer</b>		<b>-3 974</b>	<b>-2 580</b>	<b>-80 648</b>	<b>-2 580</b>



## Balanse

### Eierseksjonssameiet St Hallvards Tårn

	Note	2019	2018
<b>EIENDELER</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		0	594
Fordring IN-lån		1 516 715	1 628 156
Forskuddsbetalte kostnader	9	35 628	6 422
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	16 279	38 633
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 568 621</b>	<b>1 673 806</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 568 621</b>	<b>1 673 806</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	15 464	19 438
<b>Sum egenkapital</b>		<b>15 464</b>	<b>19 438</b>
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld	12	1 512 978	1 625 955
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 512 978</b>	<b>1 625 955</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd fra kunder		3 844	6 933
Leverandørgjeld		19 814	13 836
Påløpte kostnader		16 521	7 644
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>40 179</b>	<b>28 413</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 553 157</b>	<b>1 654 368</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 568 621</b>	<b>1 673 806</b>

OSLO, 31.12.2019/23.4.2020  
Styret for Eierseksjonssameiet St Hallvards Tårn

Anette Eggen Laskemoen  
Styrets leder

Jan Erik Giske  
Styremedlem

Jo Skeie Hermansen  
Styremedlem



## Noter til årsregnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

#### Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

#### Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

### Note 2 Personalkostnader

	<b>Regnskap 2019</b>	<b>Budsjett 2019</b>	<b>Regnskap 2018</b>	<b>Budsjett 2020</b>
Styrehonorar	30 000	30 000	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230	4 230	4 230
<b>Sum</b>	<b>34 230</b>	<b>34 230</b>	<b>34 230</b>	<b>34 230</b>

Selskapet har ingen ansatte med over 75% stilling og har dermed ikke plikt til å etablere OTP-ordning. Det er ikke gitt lån til ansatte eller styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det året det blir vedtatt.

### Note 3 Vedlikehold

	<b>Regnskap 2019</b>	<b>Budsjett 2019</b>	<b>Regnskap 2018</b>	<b>Budsjett 2020</b>
Vedlikehold utearealer	449	0	8 309	0
Vedlikehold og drift heis	22 198	20 000	22 439	20 000
Vedl. nøkler, låser, skilt	0	5 000	14 616	5 000
Egenandel forsikring	22 000	0	0	0
Vedlikehold elektro	0	0	1 875	0
Brannsikkerhet, sprinkling	5 199	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>49 845</b>	<b>25 000</b>	<b>47 239</b>	<b>25 000</b>

### Note 4 Driftskostnader

	<b>Regnskap 2019</b>	<b>Budsjett 2019</b>	<b>Regnskap 2018</b>	<b>Budsjett 2020</b>
Strøm fellesanlegg	67 393	67 000	66 676	67 000
Vaktmestertjenester	72 688	80 000	81 250	95 000
Telefon	5 199	0	0	0
Porto	459	700	214	700
Kabel-TV	69 975	68 000	67 864	70 000
<b>Sum</b>	<b>215 714</b>	<b>215 700</b>	<b>216 003</b>	<b>232 700</b>



## Note 5 Honorarer

	<b>Regnskap 2019</b>	<b>Budsjett 2019</b>	<b>Regnskap 2018</b>	<b>Budsjett 2020</b>
Revisjon	8 500	8 750	8 500	8 750
Forretningsførsel	43 500	43 500	43 500	43 500
Ekstraarbeid	0	0	1 288	0
Honorar juridisk bistand	0	0	7 586	0
Konsulenttjenester	17 244	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>69 244</b>	<b>52 250</b>	<b>60 874</b>	<b>52 250</b>

## Note 6 Andre kostnader

	<b>Regnskap 2019</b>	<b>Budsjett 2019</b>	<b>Regnskap 2018</b>	<b>Budsjett 2020</b>
Kontingenter	1 990	3 000	2 890	3 000
Bankomkostninger	2 639	2 500	2 576	2 500
Purre-/inkasso-	0	0	70	0
Diverse kostnader	387	2 000	194	2 000
Øreavrunding	0	0	9	0
<b>Sum</b>	<b>5 016</b>	<b>7 500</b>	<b>5 739</b>	<b>7 500</b>

## Note 7 Finansinntekter

	<b>Regnskap 2019</b>	<b>Budsjett 2019</b>	<b>Regnskap 2018</b>	<b>Budsjett 2020</b>
Renteinntekter kunder	0	0	219	0
Bankrenter	14	0	19	0
Andre finansinntekter	9 747	7 000	8 933	7 000
<b>Sum</b>	<b>9 761</b>	<b>7 000</b>	<b>9 171</b>	<b>7 000</b>

## Note 8 Finanskostnader

	<b>Regnskap 2019</b>	<b>Budsjett 2019</b>	<b>Regnskap 2018</b>	<b>Budsjett 2020</b>
Gjeldsrenter	0	0	70	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>70</b>	<b>0</b>

## Note 9 Forskuddsbetalte kostnader

	<b>Regnskap 2019</b>	<b>Regnskap 2018</b>
Forskuddsbet. kostnader	35 628	6 422
<b>Sum</b>	<b>35 628</b>	<b>6 422</b>



## Note 10 Kasse/bank

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
Dnb 1503.48.46062	16 279	38 633
<b>Sum</b>	<b>16 279</b>	<b>38 633</b>

## Note 11 Egenkapital

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
Annen egenkapital 01.01	19 438	100 085
Årets resultat	-3 974	-80 648
Annen egenkapital 31.12	15 464	19 438
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>15 464</b>	<b>19 438</b>

## Note 12 Langsiktig gjeld

### DNB

Lån DnB 1213.10.01078, innfrielse 2030

Renter 31.12.19: 4,40%, løpetid 15 år

Opprinnelig 2015

2 000 000

Nedbetalt tidligere

374 045

Nedbetalt i år

112 977

1 512 978

**SUM LANGSIKTIG GJELD**

**1 512 978**

Kr 1.040.975,- forfaller om mer enn 5 år

Lånet føres som et administrativt IN-lån og hver seksjonseier kan hvis ønskelig innfri sin andel av lånet. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Den enkelte må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri seksjonens andel av lånet. Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonens andel av fellesgjelden pr lån. Innfrielse kan skje to ganger årlig, pr 30.06 og 31.12.



BDO AS  
MUNKEDANSVEIEN 45  
POSTBOKS 1704 VIKÅ  
0121 OSLO

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET ST. HALLVARDS TÅRN

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET ST. HALLVARDS TÅRN.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2019
- Resultatregnskap for 2019
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er 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 forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



BDO AS  
MUNKEDANSVEIEN 45  
POSTBOKS 1704 VIKA  
0121 OSLO

## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

Styret og forretningsfører (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.

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 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold  
Statsautorisert Revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2020-04-24 12:53:00Z



Penneo DokumentInøkkel: XBKP3-KHUV-ZF127-OF28E-X8HHQ-CLGTN

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Strømmen Residens Borettslag

## Årsregnskap 2019



## Resultatregnskap

### Strømmen Residens Borettslag

		Regnskap 2019	Budsjett 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2020
<b>Driftsinntekt. og driftskostn.</b>					
Felleskostnader		664 459	655 589	639 599	688 368
Andre inntekter	2	525 785	593 144	531 946	593 144
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 190 243</b>	<b>1 248 733</b>	<b>1 171 545</b>	<b>1 281 512</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	3	102 690	102 690	102 690	116 382
Kommunale avgifter		281 828	185 000	183 206	185 000
Vedlikehold	4	295 850	310 000	556 057	310 000
Driftskostnader	5	592 510	564 000	573 773	564 000
Honorarer	6	87 895	76 000	74 690	76 000
Forsikring		54 878	65 000	63 271	65 000
Andre kostnader	7	15 194	15 050	21 608	15 050
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 430 845</b>	<b>1 317 740</b>	<b>1 575 295</b>	<b>1 331 432</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-240 601</b>	<b>-69 007</b>	<b>-403 750</b>	<b>-49 920</b>
<b>Finansinntk. og finanskostn.</b>					
Finansinntekter	8	4 580	0	2 436	0
<b>Netto finansresultat</b>		<b>4 580</b>	<b>0</b>	<b>2 436</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-236 022</b>	<b>-69 007</b>	<b>-401 314</b>	<b>-49 920</b>
<b>Overføringer</b>					
<b>Overført vedlikeholdsfond</b>		<b>-236 022</b>	<b>0</b>	<b>-401 314</b>	<b>0</b>
Sum overføringer		-236 022	0	-401 314	0



## Balanse

### Strømmen Residens Borettslag

	Note	2019	2018
<b>EIENDELER</b>			
Anleggsmidler			
Bygninger og tomter	9	75 034 371	75 034 371
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>75 034 371</b>	<b>75 034 371</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		161 668	127 850
Forskuddsbetalte kostnader		208 344	199 167
Fordring IN-lån	12	27 421 783	27 469 332
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	68 096	153 513
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>27 859 890</b>	<b>27 949 863</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>102 894 261</b>	<b>102 984 234</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital		190 000	190 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	51 968 821	52 204 843
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>51 968 821</b>	<b>52 204 843</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>52 158 821</b>	<b>52 589 391</b>
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld	12	27 805 947	27 889 851
Borettsinnskudd		22 623 000	22 623 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>50 428 947</b>	<b>50 512 851</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd fra kunder		22 358	22 937
Leverandørgjeld		284 135	53 603
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>306 493</b>	<b>76 540</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>50 734 440</b>	<b>50 589 391</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>102 894 261</b>	<b>102 984 234</b>
<b>Pantstillelser</b>	13	<b>75 623 000</b>	<b>75 623 000</b>

Strømmen, 31.12.2019  
Styret for Strømmen Residens Borettslag

Rolf Løhren  
Styrets leder

Hege Holsten  
Styremedlem

Sigrun Paulsen  
Styremedlem

Nikolai Martinsen  
Styremedlem

Marius Huse Johansen  
Styremedlem

Strømmen Residens Borettslag Org.nr. 991706046



## Noter til årsregnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

#### Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift. Borettsinnskuddet føres fra regnskapsåret 2019 som langsiktig gjeld til andelseierne. Det er styrets mål at inntektene skal dekke kostnadene slik at driften av borettslaget gir overskudd. Av den grunn anses forutsetningen om fortsatt drift til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

#### Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

### Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2020
Garasje	217 742	297 000	239 090	297 000
Garasje 2	3 000	6 000	1 500	6 000
Kabel-TV	168 264	140 000	139 992	140 000
Bredbånd	45 144	45 144	45 144	45 144
Andre inntekter	91 634	105 000	106 220	105 000
<b>Sum</b>	<b>525 785</b>	<b>593 144</b>	<b>531 946</b>	<b>593 144</b>

### Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2020
Styrehonorar	90 000	90 000	90 000	102 000
Arbeidsgiveravgift	12 690	12 690	12 690	14 382
<b>Sum</b>	<b>102 690</b>	<b>102 690</b>	<b>102 690</b>	<b>116 382</b>

Selskapet har ingen ansatte med over 75% stilling og har dermed ikke plikt til å etablere OTP-ordning. Det er ikke gitt lån til ansatte eller styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det året det blir vedtatt.

### Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2020
Vedlikehold bygning utv.	15 750	50 000	16 147	200 000
Vedlikehold utearealer	16 596	50 000	48 684	5 000
Vedlikehold bygning innv.	6 509	5 000	4 675	5 000
Vedlikehold og drift heis	41 479	30 000	30 151	30 000
Vedl. nøkler, låser, skilt	9 068	10 000	20 164	10 000
Vedlikehold VVS	3 971	20 000	20 476	20 000
Egenandel forsikring	3 000	0	0	0
Vedlikehold elektro	142 467	15 000	191 488	15 000
Lyspærer, lysrør etc.	0	5 000	4 276	5 000
Vedlikehold, drift parkering	0	0	225	0
Brannsikkerhet, sprinkling	57 010	10 000	219 771	10 000
Diverse vedlikehold	0	10 000	0	10 000
<b>Sum</b>	<b>295 850</b>	<b>205 000</b>	<b>556 057</b>	<b>310 000</b>



## Note 5 Driftskostnader

	<b>Regnskap 2019</b>	<b>Budsjett 2019</b>	<b>Regnskap 2018</b>	<b>Budsjett 2020</b>
Strøm fellesanlegg	104 737	120 000	135 240	120 000
Renhold	120 032	125 000	121 194	125 000
Annen renovasjon	2 953	20 000	18 960	20 000
Skadedyrkontroll	5 854	0	0	0
Vaktmestertjenester	148 275	90 000	90 965	90 000
Telefon	3 016	3 000	3 263	3 000
Porto	1 651	1 000	948	1 000
Kabel-TV	205 243	200 000	198 574	200 000
Styre- og årsmøter	750	5 000	4 630	5 000
<b>Sum</b>	<b>592 510</b>	<b>564 000</b>	<b>573 773</b>	<b>564 000</b>

## Note 6 Honorarer

	<b>Regnskap 2019</b>	<b>Budsjett 2019</b>	<b>Regnskap 2018</b>	<b>Budsjett 2020</b>
Revisjon	21 000	21 000	21 000	21 000
Forretningsførrel	55 001	55 000	53 346	55 000
Konsulenttjenester	0	0	344	0
Vakthold og sikkerhet	900	0	0	0
Utrykning	10 994	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>87 895</b>	<b>76 000</b>	<b>74 690</b>	<b>76 000</b>

## Note 7 Andre kostnader

	<b>Regnskap 2019</b>	<b>Budsjett 2019</b>	<b>Regnskap 2018</b>	<b>Budsjett 2020</b>
Kontingenter	1 550	1 550	1 550	1 550
Styreutgifter	760	5 000	12 354	5 000
Bankomkostninger	5 196	3 500	3 478	3 500
Diverse kostnader	7 690	5 000	4 235	5 000
Øreavrunding	-1	0	-9	0
<b>Sum</b>	<b>15 194</b>	<b>15 050</b>	<b>21 608</b>	<b>15 050</b>

## Note 8 Finansinntekter

	<b>Regnskap 2019</b>	<b>Budsjett 2019</b>	<b>Regnskap 2018</b>	<b>Budsjett 2020</b>
Bankrenter	4 580	0	2 436	0
<b>Sum</b>	<b>4 580</b>	<b>0</b>	<b>2 436</b>	<b>0</b>

## Note 9 Bygninger og tomter

	<b>Regnskap 2019</b>	<b>Regnskap 2018</b>
Bygninger	67 420 000	67 420 000
Tomt	4 000 000	4 000 000
Eiendom 1	3 614 371	3 614 371
<b>Sum</b>	<b>75 034 371</b>	<b>75 034 371</b>



## Note 10 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
DNB Driftskonto	57 353	149 539
Sparebank1 avregningskonto	6 768	
Kasse	3 974	3 974
<b>Sum</b>	<b>68 096</b>	<b>153 513</b>

## Note 11 Annen egenkapital

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
<b>Annen egenkapital 01.01</b>	<b>52 204 843</b>	<b>52 606 157</b>
Årets resultat	-236 022	-401 314
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>51 968 821</b>	<b>52 204 843</b>

## Note 12 Langsiktig gjeld

### Pantelån Sparebank1

Byggelån, planlagt innfrielse 2047 Renter  
31.12.16: 2,9%, løpetid 38 år Opprinnelig  
2007

48 797 000

Nedbetalt tidligere 23 322 667

Nedbetalt i år 0

25 474 333

### Pantelån Sparebank1

Garasjelån, planlagt innfrielse 2037

Renter 31.12.16: 2,9%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2012 4 000 000

Nedbetalt tidligere 1 584 482

Nedbetalt i år 83 904

2 331 614

**SUM LANGSIKTIG GJELD**

**27 805 947**

Kr. 26 856 514,- forfaller om mer enn 5 år.

### IN-fordring

Avviket mellom fordringen og lånene skyldes forskjell i faktureringsterminer og akkumulerte forskjeller i utfakturering.

Lånene føres som administrative IN-lån og hver andelsseier kan hvis ønskelig innfri sine andel av lånene. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av borettslagets fellelslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Den enkelte må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri andeler av lånene. Det gis kun anledning til full innfrielse av andel av fellesgjelden pr lån. Innfrielse kan skje to ganger årlig, pr 30.06 og 31.12.



## Note 13 Pantstillelser

	Tinglyst	2019	2018
Sparebank1	53 000 000	27 805 947	27 889 851
Borettsinnskudd	22 623 000	22 623 000	22 623 000
<b>Sum</b>	<b>75 623 000</b>	<b>50 428 947</b>	<b>50 512 851</b>

	2019	2018
<b>Disponible midler 1/1</b>	<b>27 873 323</b>	<b>30 032 919</b>
Årets resultat	236 022	401 314
- Endring langsiktig gjeld	83 904	1 758 282
Endring disponible midler	-319 926	-2 159 596
<b>Disponible midler 31/12</b>	<b>27 553 397</b>	<b>27 873 323</b>

Som består av:

Omløpsmidler	27 837 532	27 949 863
Kortsiktig gjeld	284 135	76 540
<b>Sum</b>	<b>27 553 397</b>	<b>27 873 323</b>



*LARS HARALD BRINCHMANN*  
*STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI*  
Org.nr. 862 424 212 MVA  
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i

Strømmen Residens Borettslag

Oslo, 7. april 2020

12632 12200

## Uavhengig revisors beretning – Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2019

### Konklusjon

Jeg har revidert Strømmen Residens Borettslag' årsregnskap som viser et underskudd på - NOK 236.022. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, endring av disponible midler, og noter til årsregnskapet herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets 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

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Jeg er uavhengig av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

### Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører 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. Styret og forretningsfører er også ansvarlig for slik intern kontroll som de finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

DnB Nor 7076 13 55234

Telefon 22 49 26 71

Mobil 95 24 99 05

DnB Nor 0532 0871 1893

Fax 22 49 29 30

Datafax 22 13 86 08

Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo

Postboks 54 – Holmenkollen, 0712 Oslo

E-mail: [larsharald.brinchmann@gmail.com](mailto:larsharald.brinchmann@gmail.com)

[www.larsharald-brinchmann.no](http://www.larsharald-brinchmann.no)

Side 1 av 3



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret og forretningsfører 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 avvirket.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt 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 min 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god regnskapsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver jeg er profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen.

I tillegg:

- identifiserer og anslår jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min 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 jeg meg 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 borettslagets interne kontroll.
- -evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.
- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers 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 borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifierer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil dato for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, struktur og innhold, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.



Jeg 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 øvrige lovmessige krav

#### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på min revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger jeg 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 jeg at styret og forretningsfører har oppfylt sine plikter til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 7. april 2020

Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor