



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 293 430
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FJELLHAMMERVEIEN 11
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Benedikte Hjertaker
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 21.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	2 283 461	1 814 320
Sum inntekter		2 283 461	1 814 320
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	193 970	132 920
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	2 214 358	1 652 470
Sum kostnader		2 408 328	1 785 390
Driftsresultat		-124 867	28 930
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 298	12 647
Sum finansinntekter		15 298	12 647
Annen rentekostnad		0	6 225
Sum finanskostnader		0	6 225
Netto finans		15 298	6 422
Ordinært resultat før skattekostnad		-109 569	35 352
Ordinært resultat etter skattekostnad		-109 569	35 352
Årsresultat		-109 569	35 352
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	11	-82 640	8 422
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	-26 929	26 929
Sum overføringer og disponeringer		-109 569	35 352



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		8 457	47 435
Andre fordringer		28 380	67 017
Sum fordringer		36 837	114 452
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	170 913	78 406
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		170 913	78 406
Sum omløpsmidler		207 750	192 859
SUM EIENDELER		207 750	192 859
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	0	26 929
Udekket tap	11	-82 640	0
Sum opptjent egenkapital		82 640	26 929
Sum egenkapital		-82 640	26 929
Sum langsiktig gjeld		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		190 334	133 456
Skyldige offentlige avgifter		31 120	22 820
Annen kortsiktig gjeld		68 936	9 653
Sum kortsiktig gjeld		290 390	165 929
Sum gjeld		290 390	165 929
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		207 750	192 859



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 319129

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 293 430
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FJELLHAMMERVEIEN 11
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Benedikte Hjertaker
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 917 293 430
SAMEIET FJELLHAMMERVEIEN 11

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	2 283 461	1 814 320
Sum inntekter		2 283 461	1 814 320
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	193 970	132 920
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	2 214 358	1 652 470
Sum kostnader		2 408 328	1 785 390
Driftsresultat		-124 867	28 930
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 298	12 647
Sum finansinntekter		15 298	12 647
Annen rentekostnad		0	6 225
Sum finanskostnader		0	6 225
Netto finans		15 298	6 422
Ordinært resultat før skattekostnad		-109 569	35 352
Ordinært resultat etter skattekostnad		-109 569	35 352
Årsresultat		-109 569	35 352
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	11	-82 640	8 422
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	-26 929	26 929
Sum overføringer og disponeringer		-109 569	35 352



Organisasjonsnr: 917 293 430
SAMEIET FJELLHAMMERVEIEN 11

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2021	2020
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler
Varer

Fordringer

Kundefordringer	8 457	47 435
Andre fordringer	28 380	67 017
Sum fordringer	36 837	114 452

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	170 913	78 406
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		170 913	78 406

Sum omløpsmidler 207 750 192 859

SUM EIENDELER 207 750 192 859

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	11	0	26 929
Udekket tap	11	-82 640	0
Sum opptjent egenkapital		82 640	26 929

Sum egenkapital -82 640 26 929

Sum langsiktig gjeld 0 0

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		190 334	133 456
Skyldige offentlige avgifter		31 120	22 820
Annen kortsiktig gjeld		68 936	9 653
Sum kortsiktig gjeld		290 390	165 929

Sum gjeld 290 390 165 929



SUM EGENKAPITAL OG GJELD

207 750

192 859



Organisasjonsnr: 917 293 430
SAMEIET FJELLHAMMERVEIEN 11

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3,4

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	2 143 345	1 801 564	1 897 860	2 138 900
Andre inntekter	2	140 116	12 756	0	10 000
Sum inntekter		2 283 461	1 814 320	1 897 860	2 148 900
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	3 970	32 920	15 510	19 740
Styrehonorar	4	190 000	100 000	110 000	140 000
Revisjonshonorar	4	5 000	4 956	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		78 688	76 844	79 000	81 000
Konsulent tjenester	5	50 682	171 828	3 485	30 000
Kontingenter		2 050	2 350	2 500	2 750
Drift og vedlikehold	6	698 496	439 067	389 780	610 200
Forsikringer		164 576	133 256	145 270	140 000
Kommunale avgifter		506 645	410 101	518 400	520 000
Eiendomsskatt		5 992	0	0	0
Energi/fyring	7	627 601	283 300	340 000	550 000
Kabel-TV og bredbånd	8	12 348	81 550	12 000	12 600
Andre driftskostnader	9	62 280	49 218	30 500	24 000
Sum kostnader		2 408 328	1 785 390	1 652 445	2 136 290
Driftsresultat		-124 867	28 930	245 415	12 610
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		15 298	12 647	600	600
Rentekostnader		0	6 225	0	0
Sum finansposter		15 298	6 422	600	600
Årets resultat		-109 569	35 352	246 015	13 210
Overført til egenkapital	11	0	26 929	0	0
Overført fra egenkapital	11	-26 929	0	0	0
Udekket tap	11	-82 640	0	0	0
Reduksjon udekket tap	11	0	8 422	0	0
Sum disponering		-109 569	35 352	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		8 457	47 435
Kortsiktige fordringer		1 891	63 393
Forskuddsbetalte kostnader		26 489	3 624
Bank		149 663	78 406
Skattetrekkkonto	10	21 250	0
Sum omløpsmidler		207 750	192 859
SUM EIENDELER		207 750	192 859
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	11	0	26 929
Udekket tap	11	-82 640	0
Sum egenkapital		-82 640	26 929
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		10 708	26
Leverandørgjeld		190 334	133 456
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger		31 120	22 820
Annen kortsiktig gjeld		58 228	9 627
Sum kortsiktig gjeld		290 390	165 929
Sum gjeld		290 390	165 929
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		207 750	192 859

Styret i Sameiet Fjellhammerveien 11

Knut Skare
Styreleder

Benedikte Hjertaker
Styremedlem

Nitharshaan Thevarajah
Styremedlem

Iren Thoner
Styremedlem

5038 Sameiet Fjellhammerveien 11



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 etableringsstidspunktet.

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 oppjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	1 617 093	1 428 264
Garasje	183 750	132 000
Utleiekostnader	0	3 900
Kabel-TV/bredbånd	12 000	89 200
Innbetalt fra seksjonseiere, vedlikeh. garasje	161 554	0
Andre inntekter øremerket vedlikehold	168 948	148 200
Sum	2 143 345	1 801 564

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Ekstraordinær innbetaling	133 416	0
Fakturerte gebyrer	6 700	12 756
Sum	140 116	12 756



NOTER

Note 3 - Lønns- og personalkostnader

	2021	2020
Andre påløpne lønnskostnader	-22 820	22 820
Arbeidsgiveravgift	26 790	14 100
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-4 000
Sum	3 970	32 920

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	190 000	100 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	5 000	4 956
Sum	195 000	104 956

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Juridisk rådgivning	45 748	163 218
Vedlikeholdsplan/HMS	0	5 125
Andre forvaltningstjenester	4 934	3 485
Sum	50 682	171 828



NOTER

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	13 545	0
Vedlikehold elektro	0	2 215
Vedlikehold utvendige anlegg	0	6 474
Heiskostnader	78 185	56 253
Vedlikehold garasjer	317 023	173 784
Vedlikehold avfallsug	70 471	12 783
Vedlikehold ventilasjon	12 880	2 760
Brannsikring	29 274	34 461
Kostnader til dugnad	6 839	0
Egenandel forsikringsskader	10 000	0
Driftstjenester v/Toma Eiendomsdrift	160 279	127 078
Renholdstjenester	0	23 260
Sum	698 496	439 067

Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	74 103	33 081
Fjernvarme	553 498	250 220
Sum	627 601	283 300

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	12 348	81 550
Sum	12 348	81 550



NOTER

Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Søppeltømming/Container	0	4 874
Lyspærer, sikringer m.m.	0	5 250
Verktøy og redskaper	0	3 913
Nøkler, låser og skilt	0	7 532
Andre driftsmaterialer	17 357	0
Andre vedlikeholdskostnader	0	8 603
Kostnader tillitsvalgte	3 750	0
Generalforsamling/årsmøte	3 597	4 009
IT-Kostnader	0	9 613
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	0	2 449
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	3 211	2 974
Tap på fordringer	34 365	0
Sum	62 280	49 218

Note 10 - Bundne midler

	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
Bankinnskudd for skattetrekk	21 250	0
Sum	21 250	0

Note 11 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Sum opptjent egenkapital 01.01	26 929	0
Udekket tap 01.01	0	-8 422
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-26 929	26 929
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	-82 640	8 422
Sum opptjent egenkapital 31.12	0	26 929
Udekket tap 31.12	-82 640	0
Annen egenkapital 31.12	0	26 929
Sum egenkapital 31.12	0	26 929

Styret gjør tiltak i 2022 ved å kreve inn ekstra felleskostnader fra og med april med ca. kr. 60.000,- pr. mnd.



NOTER

Note 12 - Arbeidskapital

	2021	2020
A. Arbeidskapital 01.01	26 929	-8 422
B. Endring arbeidskapital		
Årets resultat	-109 569	35 352
B. Årets endringer arbeidskapital	-109 569	35 352
C. Arbeidskapital 31.12	-82 640	26 929
Omløpsmidler	207 750	192 859
- Kortsiktig gjeld	290 390	165 929
= Arbeidskapital 31.12	-82 640	26 929



Resultat og balanse med noter for Sameiet Fjellhammerveien 11.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Fjellhammerveien 11

Styreleder	Knut Skare (sign.)	05.04.2022
Styremedlem	Nitharshaan Thevarajah (sign.)	05.04.2022
Styremedlem	Iren Thoner (sign.)	05.04.2022
Styremedlem	Benedikte Hjertaker (sign.)	05.04.2022



Sameiet Fjellhammerveien 11 STYRETS ÅRSBERETNING 2021

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Knut Skare	(valgt for 1 år i 2021)
Styremedlem	: Benedikte Torkildsen Hjertaker	(valgt for 2 år i 2020)
Styremedlem	: Iren Thoner	(valgt for 1 år i 2021)
Styremedlem	: Nitharshaan Thevarajah	(valgt for 2 år i 2021)

Varamedlem til styret:

: Sander Skipperstøen (valgt for 2 år i 2021)

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er SLM Revisjon AS - Lillestrøm

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

Sameiet Fjellhammerveien 11 ble stiftet 22.04.2016 og har organisasjonsnummer 917 293 430

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 917293430@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:

Sameiet Fjellhammerveien 11

917293 430

Postboks 2719

7439 Trondheim

Bygningsadresser:

Sameiet består av 49 seksjoner og 1 næringsseksjon fordelt på en bygning med adresse Fjellhammerveien 11, 2010 Strømmen.

Eiendommen har gnr. 78 bnr. 105 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.

Sameiet har tilgang til web-basert internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i sameiet og systemet varsler de ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen og på eiendommen i samarbeid med TOMA som leverer renhold, vinter- og vaktmester tjenester til sameiet.

Styret har avtale med USBL og benytter et tilfredsstillende internt kontrollsystem.

Bomiljøet ansees for å være godt og sameiet har en fin flerkulturell balanse. Sameiet har per april 2022 19 leiligheter som er utleid av seksjonseiere.

Styret har også i 2021 hatt befarings med representant fra Forebyggende tiltak i Nedre Romerike Brann og Redning for å opprettholde tiltak og nivå i forhold til godt brannvern. Det registreres fortsatt detektorutslag på alarmsentralen i leiligheter med mye stekes ved matlaging. Dersom dette fører til «falsk» uttrykking vil beboer/eier bli påført større kostnader fra NRBR og andre involverte parter.

Renhold og vaktmestertjeneste utføres av TOMA en gang per uke. For å redusere skitt man bringer med seg utenfra og inn i fellesområder har styret i tillegg inngått avtale om «avtørkingsmatter» fra Stil AS ved noen innganger.

Styret fortsetter jevnlig befarings av garasjeanlegget utover vanlig serviceavtale. Rapporter mottatt av MultiParking og Total Teknikk AS er fortsatt urovekkende. Flere plattformer og viktige deler ruster opp grunnet utbygger ikke installasjon av vannpumpe og nødvendig utlufting i «drenkjeller» under garasjens kjørefelt. Utskifting og tiltak vil bety forholds vise større utgift på garasjeanlegget i tiden som kommer.

Garasjen er et mekanisk anlegg som SKAL og MÅ behandles etter en god opplæring og bruk. Dørene SKAL lukkes etter inn-/utkjøring. Max vekt er 2000 kg men kan oppgraderes til 2500 kg. Brukere som overtrer enkle bruksområder vil bli påført reparasjons kostnader.



4. STYRETS ARBEID

Det har vært avholdt 8 styremøter og 4 arbeidsmøter. Grunnet utfordrende økonomi i sameiet har styrets arbeid igjen hovedsakelig vært preget av forvaltning (vedlikehold) av eiendommen og dessverre lite utviklings- og fornyingsarbeid.

Styret har behandlet rutinesaker, så som:

- Økonomi og kostnadsovervåkning
- Digitale møter med forretningsfører BORI
- Budsjettoppfølging og budsjettering for nytt driftsår
- Internkontroll og HMS
- Fellesområder og løpende vedlikeholdsbehov
- Skader og utbedringer/mangler mot utbygger
- Informasjon til sameiere på mail, Facebook og telefon
- Besvarelser av et betydelig antall mottatte email fra sameiere
- Utstrakt dialog med forretningsfører BORI
- Kontakt og befaring med serviceleverandører
- Oppfølging og evaluering av serviceavtaler
- Innhenting av diverse tilbud og forhandlinger
- Befaring av heiser, garasjeanlegg og porter, brannalarm, elektrisk anlegg og avfallsanlegg
- Befaring med NRBR
- Befaring med entreprenør og kommunen ifm bygging av barnehage
- Bestilling og distribusjon av filtre til balansert utlufting i leiligheter
- Arrangering og avvikling av dugnad

Av andre større saker kan nevnes:

- Ankesak til Norges Høyesterett ifm krav mot utbygger for kjøreadkomst og et stort antall møter med advokater og parter involvert.
- Styringskontroll og ekstraordinært vedlikehold garasje
- Oppfølging TOMA for renhold, vaktmester og snøbrøyting
- Innkalling og administrasjon ved Ekstraordinært Årsmøte
- Vedlikeholds- og investeringsplan 2021-2023
- Utbedring av «mannhulls luke» avfall ROAF
- Utarbeidelse og informasjonsinnhenting av sameiets beboere
- Møter med kommunen og entreprenør ifm ny Sagelva Barnehage
- Budsjettplanlegging og gjennomføring for 2022
- Oppfølging av saker fra Beboermøte 2021
- Administrasjon ved salg og utleie av leiligheter

Sameiet er ved utgangen av 2021 ikke i noen rettsvister.

Rettsvistene som har pågått i over 2 år handlet om utbyggers tinglyste forpliktelse til å utbedre adkomsten til Fjellhammerveien 11 ved McDonalds. Ankesaker ført av utbygger ifm adkomsten ble som kjent forkastet av Høyesteretts ankeutvalg 12. januar 2021. Derved tapte utbygger Boligutvikling Sør-AS v Terje Johansen i alle rettsinstanser.



Utbygger ble dømt til å betale Sameiet Fjellhammerveien 11 Kr. 2.211.441,- som kompensasjon og til utbedring av adkomsten mellom vårt sameie og McDonalds. Utbygger betalte ikke innen fristen og forsøkte å forhandle seg frem til en minnelig økonomisk løsning som lå betydelig lavere enn ovennevnte sum. Dette beløp (Kr. 1.200.000,-) ble sameiet rådet til å avslå og beløpet var i tillegg avhengig av garanti fra morselskapet TAJ Holding AS. Garantien uteble og de økonomiske midler i Boligutvikling Sør AS var minimale.

Utfallet, og for å sikre noe økonomisk kompensasjon, var at sameiet tok pant i to kontoer i Handelsbanken på hhv Kr. 287.056,- og Kr.6.433,-. I tillegg ble vi «tvunget» inn i et dividendeoppgjør med flere andre kreditorer og måtte akseptere 20% dividende av opprinnelige krav pluss renter som gir Kr. 479.489,-

Fast Food Norge AS (McDonalds) har tidligere signalisert et de vil kunne akseptere en enklere, men tilfredsstillende løsning, av sin drive-through i forhold til den opprinnelige tinglyste plan. Forslag til endringer, kostnadene eller igangsetting er ikke avtalt pr 4/2022.

5. REGNSKAPET FOR 2021

Driftsresultatet utgjør kr -124.867,00 og samlet resultat utgjør kr -109.569. Dette er kr 355.584,00 dårligere enn budsjettet. Avviket mellom regnskap og budsjett skyldes i hovedsak:

- Energi og fyring er Kr. 287.000,- høyere enn budsjett.
- Kostnadene på strøm og fjernvarme er kr 627.601,- mot Kr. 283.300,- i 2020 .
- Drift og vedlikehold er Kr. 308.716,- høyere enn budsjett. Hvor de vesentlige kostnader skyldes nødvendig vedlikehold av garasje, avfallsug og økte driftskostnader/renhold mm TOMA.

Summen av disse avvik utgjør alene kr. 595.716,-.

Arbeidskapital fremkommer i egen note. Endringen i arbeidskapital viser om likviditeten har økt eller om det er brukt av oppsparte midler.

Arbeidskapital er negativ og utgjør kr -82.640,-, som er under forretningsførers anbefalte minimumsnivå; arbeidskapital bør være tilsvarende 3-6 måneders felleskostnader, som for 2021 i snitt Kr.178.612,- per måned. Styret har gjort tiltak ved å øke felleskostnadene fra desember 2021 og vil kreve ekstra innbetalinger fra 2. kvartal 2022 for å styrke likviditeten.

Styret mener å ha kontroll over og et fortsatt sterkt fokus på driftsøkonomien inn i 2022. Se vedlagte Budsjett 2022.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Sameiet har opprettet en egen konto der det avsettes løpende for kostnader tilknyttet vedlikehold.



Uventede og store prisøkninger for fjernvarme, strøm og kommunale avgifter ble en stor utfordring for styre å håndtere mot fastsatte inntekter mot slutten av 2021.

Det vises forøvrig til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over sameiets økonomiske stilling per 31.12.2021 samt over resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2021 og frem til styrets årsberetning er avgitt.

6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2022

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader. Styret følger kostnadsutviklingen nøye og tar forbehold om nødvendig regulering fra Q3/2022

Vedlikehold

Sameiet har planlagt dugnadsarbeid og beisning av treverk ved fasaden i 2022.

Forsikringer:

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 5%. Bygning og fellesareal er forsikret i Gjensidige Forsikring.

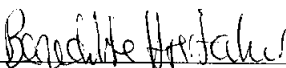
Kommunale avgifter

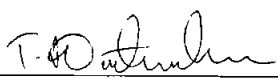
Endringer i de kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en generell økning på 10-15% i forhold til 2021. Det er imidlertid stor usikkerhet rundt strøm, fjernvarme og kommunale avgifter, og styret har forsøkt å budsjettere denne posten etter beste evne.

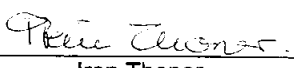


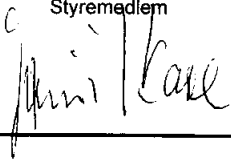
For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2022 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen. Se vedlagte Budsjett 2022.

Strømmen, 07.04.2022


Benedikte Torkildsen Hjertaker
Styremedlem


Nitharshaan Thevarajah
Styremedlem


Iren Thoner
Styremedlem


Knut Skare
Styreleder



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	2 143 345	1 801 564	1 897 860	2 138 900
Andre inntekter	2	140 116	12 756	0	10 000
Sum inntekter		2 283 461	1 814 320	1 897 860	2 148 900
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	3 970	32 920	15 510	19 740
Styrehonorar	4	190 000	100 000	110 000	140 000
Revisjonshonorar	4	5 000	4 956	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		78 688	76 844	79 000	81 000
Konsulenttjenester	5	50 682	171 828	3 485	30 000
Kontingenter		2 050	2 350	2 500	2 750
Drift og vedlikehold	6	698 496	439 067	389 780	610 200
Forsikringer		164 576	133 256	145 270	140 000
Kommunale avgifter		506 645	410 101	518 400	520 000
Eiendomsskatt		5 992	0	0	0
Energi/fyring	7	627 601	283 300	340 000	550 000
Kabel-TV og bredbånd	8	12 348	81 550	12 000	12 600
Andre driftskostnader	9	62 280	49 218	30 500	24 000
Sum kostnader		2 408 328	1 785 390	1 652 445	2 136 290
Driftsresultat		-124 867	28 930	245 415	12 610
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		15 298	12 647	600	600
Rentekostnader		0	6 225	0	0
Sum finansposter		15 298	6 422	600	600
Årets resultat		-109 569	35 352	246 015	13 210
Overført til egenkapital	11	0	26 929	0	0
Overført fra egenkapital	11	-26 929	0	0	0
Udekket tap	11	-82 640	0	0	0
Reduksjon udekket tap	11	0	8 422	0	0
Sum disponering		-109 569	35 352	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		8 457	47 435
Kortsiktige fordringer		1 891	63 393
Forskuddsbetalte kostnader		26 489	3 624
Bank		149 663	78 406
Skattetrekkkonto	10	21 250	0
Sum omløpsmidler		207 750	192 859
SUM EIENDELER		207 750	192 859
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	11	0	26 929
Udekket tap	11	-82 640	0
Sum egenkapital		-82 640	26 929
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		10 708	26
Leverandørgjeld		190 334	133 456
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger		31 120	22 820
Annen kortsiktig gjeld		58 228	9 627
Sum kortsiktig gjeld		290 390	165 929
Sum gjeld		290 390	165 929
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		207 750	192 859

Styret i Sameiet Fjellhammerveien 11

Knut Skare
Styreleder

Benedikte Hjertaker
Styremedlem

Nitharshaan Thevarajah
Styremedlem

Iren Thoner
Styremedlem

5038 Sameiet Fjellhammerveien 11



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 etableringsstidspunktet.

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 oppjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	1 617 093	1 428 264
Garasje	183 750	132 000
Utleiekostnader	0	3 900
Kabel-TV/bredbånd	12 000	89 200
Innbetalt fra seksjonseiere, vedlikeh. garasje	161 554	0
Andre inntekter øremerket vedlikehold	168 948	148 200
Sum	2 143 345	1 801 564

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Ekstraordinær innbetaling	133 416	0
Fakturerte gebyrer	6 700	12 756
Sum	140 116	12 756



NOTER

Note 3 - Lønns- og personalkostnader

	2021	2020
Andre påløpne lønnskostnader	-22 820	22 820
Arbeidsgiveravgift	26 790	14 100
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-4 000
Sum	3 970	32 920

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	190 000	100 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	5 000	4 956
Sum	195 000	104 956

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Juridisk rådgivning	45 748	163 218
Vedlikeholdsplan/HMS	0	5 125
Andre forvaltningstjenester	4 934	3 485
Sum	50 682	171 828



NOTER

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	13 545	0
Vedlikehold elektro	0	2 215
Vedlikehold utvendige anlegg	0	6 474
Heiskostnader	78 185	56 253
Vedlikehold garasjer	317 023	173 784
Vedlikehold avfallsug	70 471	12 783
Vedlikehold ventilasjon	12 880	2 760
Brannsikring	29 274	34 461
Kostnader til dugnad	6 839	0
Egenandel forsikringsskader	10 000	0
Driftstjenester v/Toma Eiendomsdrift	160 279	127 078
Renholdstjenester	0	23 260
Sum	698 496	439 067

Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	74 103	33 081
Fjernvarme	553 498	250 220
Sum	627 601	283 300

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	12 348	81 550
Sum	12 348	81 550



NOTER

Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Søppeltømming/Container	0	4 874
Lyspærer, sikringer m.m.	0	5 250
Verktøy og redskaper	0	3 913
Nøkler, låser og skilt	0	7 532
Andre driftsmaterialer	17 357	0
Andre vedlikeholdskostnader	0	8 603
Kostnader tillitsvalgte	3 750	0
Generalforsamling/årsmøte	3 597	4 009
IT-Kostnader	0	9 613
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	0	2 449
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	3 211	2 974
Tap på fordringer	34 365	0
Sum	62 280	49 218

Note 10 - Bundne midler

	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
Bankinnskudd for skattetrekk	21 250	0
Sum	21 250	0

Note 11 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Sum opptjent egenkapital 01.01	26 929	0
Udekket tap 01.01	0	-8 422
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-26 929	26 929
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	-82 640	8 422
Sum opptjent egenkapital 31.12	0	26 929
Udekket tap 31.12	-82 640	0
Annen egenkapital 31.12	0	26 929
Sum egenkapital 31.12	0	26 929

Styret gjør tiltak i 2022 ved å kreve inn ekstra felleskostnader fra og med april med ca. kr. 60.000,- pr. mnd.



NOTER

Note 12 - Arbeidskapital

	2021	2020
A. Arbeidskapital 01.01	26 929	-8 422
B. Endring arbeidskapital		
Årets resultat	-109 569	35 352
B. Årets endringer arbeidskapital	-109 569	35 352
C. Arbeidskapital 31.12	-82 640	26 929
Omløpsmidler	207 750	192 859
- Kortsiktig gjeld	290 390	165 929
= Arbeidskapital 31.12	-82 640	26 929



Resultat og balanse med noter for Sameiet Fjellhammerveien 11.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Fjellhammerveien 11

Styreleder	Knut Skare (sign.)	05.04.2022
Styremedlem	Nitharshaan Thevarajah (sign.)	05.04.2022
Styremedlem	Iren Thoner (sign.)	05.04.2022
Styremedlem	Benedikte Hjertaker (sign.)	05.04.2022



Til årsmøtet i Sameiet Fjellhammerveien 11

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Fjellhammerveien 11s årsregnskap som viser et underskudd på kr 109 569. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no





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 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>.

Lillestrøm, 19. april 2022
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no





Til årsmøtet i Sameiet Fjellhammerveien 11

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Fjellhammerveien 11s årsregnskap som viser et underskudd på kr 109 569. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no





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 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>.

Lillestrøm, 19. april 2022
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no

