



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 474 517
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET STORGATA 10 A SANDEFJORD
Forretningsadresse: Usbl Sandesfjord
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: Marte Haraldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2020

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, 13.06.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	403 670	375 171
Sum inntekter		403 670	375 171
Kostnader			
Lønnskostnad	3	15 974	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	11	0	0
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10	1 295 188	293 798
Sum kostnader		1 311 161	293 798
Driftsresultat		-907 491	81 373
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 267	975
Sum finansinntekter		6 267	975
Annen rentekostnad		32 365	7 698
Sum finanskostnader		32 365	7 698
Netto finans		26 098	6 723
Ordinært resultat før skattekostnad		-933 590	74 650
Ordinært resultat etter skattekostnad		-933 590	74 650
Årsresultat		-933 588	74 650
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-933 588	74 650
Sum overføringer og disponeringer		-933 588	74 650



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11	100 000	100 000
Sum varige driftsmidler		100 000	100 000
Sum anleggsmidler		100 000	100 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		13 541	5 760
Andre fordringer		54 263	48 126
Sum fordringer		67 804	53 886
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		588 653	330 866
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		588 653	330 866
Sum omløpsmidler		656 457	384 752
SUM EIENDELER		756 457	484 752
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-644 427	289 161
Sum opptjent egenkapital		-644 427	289 161



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum egenkapital	14	-644 427	289 161
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	1 317 521	141 667
Sum annen langsiktig gjeld		1 317 521	141 667
Sum langsiktig gjeld		1 317 521	141 667
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		63 523	48 126
Annen kortsiktig gjeld	13	19 841	5 798
Sum kortsiktig gjeld		83 364	53 924
Sum gjeld		1 400 885	195 591
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		756 457	484 752



Arsregnskap 2019 Sameiet Storgata 10a

Arbeidskapital

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	330 828	268 897
B. Endring i arbeidskapital		
Årets resultat	-933 588	74 650
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-500
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	1 175 854	-12 320
Endring i andre langsiktige poster	0	101
B. Endring arbeidskapital	242 265	61 931
C. Arbeidskapital	573 094	330 828
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	656 457	384 752
Kortsiktig gjeld	-83 364	-53 924
C. Arbeidskapital	573 094	330 828

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



Resultatregnskap 2019 Sameiet Storgata 10a

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
INNETKT					
Løeinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	401 670	364 527	382 500	489 052
Sum løeinntekt		401 670	364 527	382 500	489 052
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	2 000	10 644	0	0
Sum annen inntekt		2 000	10 644	0	0
Sum inntekt		403 670	375 171	382 500	489 052
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	1 974	0	1 551	1 974
Styrehonorar	3	14 000	0	11 000	14 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	11	0	0	2 000	0
Driftskostnad					
Energikostnad	4	6 762	6 923	10 000	9 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	10 158	0	0	15 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	72 246	69 322	72 000	75 140
Reparasjon og vedlikehold	7	1 009 038	21 276	45 000	45 000
Revisjonshonorar	8	3 671	3 213	3 181	3 312
Forretningsførerhonorar		27 606	26 802	27 606	28 435
Andre honorar	9	4 200	11 647	4 000	4 000
Kontorkostnad		213	140	0	0
TV/bredbånd		46 920	45 520	47 500	46 920
Forsikringer		43 282	40 159	42 300	49 334
Andre kostnader	10	71 092	68 796	69 446	73 725
Sum kostnad		1 311 161	293 798	335 584	365 840
Driftsresultat		-907 491	81 373	46 916	123 212
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		6 267	975	0	0
Rentekostnad		32 365	7 698	7 296	52 305
Netto finansposter		26 098	6 723	7 296	52 305
Årsresultat		-933 588	74 650	39 620	70 907
Overført sameiekapital		-933 588	74 650	27 800	25 300
SUM OVERFØRINGER		-933 588	74 650	27 800	25 300



Balanse 2019 Sameiet Storgata 10a

	Note	2019	2018
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Garasjer	11	100 000	100 000
Sum anleggsmidler		100 000	100 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		13 541	5 760
Forskuddsbetalte kostnader		54 263	48 126
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		588 653	330 866
Sum omløpsmidler		656 457	384 752
SUM EIENDELER		756 457	484 752

1190 Sameiet Storgata 10a Org. nr 988474517



Balanse 2019 Sameiet Storgata 10a

	Note	2019	2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-644 427	289 161
Sum opptjent egenkapital		-644 427	289 161
Sum egenkapital	14	-644 427	289 161
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	1 317 521	141 667
Sum langsiktig gjeld		1 317 521	141 667
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 779	0
Leverandørgjeld		63 523	48 126
Påløpne renter		289	38
Annen kortsiktig gjeld	13	14 773	5 760
Sum kortsiktig gjeld		83 364	53 924
Sum gjeld		1 400 885	195 591
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		756 457	484 752

Sted: _____

Dato: _____

Marte Haraldsen
Styreleder_____
Lena Michelle Christin Akselsen
Styremedlem_____
Stein Andreas Hansen
Styremedlem



Noter årsregnskap 2019 Sameiet Storgata 10a

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. Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.



Noter årsregnskap 2019 Sameiet Storgata 10a

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2019	2018
3600 Innkrevde felleskostn. drift	315 984	299 186
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	38 286	20 001
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	47 400	45 340
Sum	401 670	364 527

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2019	2018
3990 Andre driftsinntekter	2 000	10 644
Sum	2 000	10 644

Andre inntekter gjelder kompensasjon for rentebelastning fra Handelsbanken.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2019	2018
5400 Arbeidsgiveravgift	1 974	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	14 000	0
Sum	15 974	0

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapet pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne loven.

Note 4 - Energikostnader

	2019	2018
6200 Strøm- og energikostnader	6 762	6 923
Sum	6 762	6 923

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2019	2018
6391 Snømåking/strøing	10 158	0
Sum	10 158	0



Noter årsregnskap 2019 Sameiet Storgata 10a

Note 6 - Kommunale avgifter

	2019	2018
6329 Kommunale avgifter	72 246	69 322
Sum	72 246	69 322

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2019	2018
6601 Vedlikehold bygg	927	850
6602 Vedlikehold VVS	1 019	0
6610 Andre vaktmestertjenester	0	20 426
6630 Egenandel forsikring	9 744	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	997 348	0
Sum	1 009 038	21 276

Konto 6650 gjelder rehabilitering fasade.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 8 - Revisjonshonorar

	2019	2018
6700 Revisjonshonorar	3 671	3 213
Sum	3 671	3 213

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon

Note 9 - Andre honorar

	2019	2018
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	4 200	3 865
6730 Teknisk honorar	0	7 782
Sum	4 200	11 647



Noter årsregnskap 2019 Sameiet Storgata 10a

Note 10 - Andre kostnader

	2019	2018
7719 Møter, div. styret	675	630
7750 Festeavgift/ tomteleie	69 370	67 032
7770 Betalingskostnader	939	911
7773 Omkostninger innkreving	109	94
7790 Andre kostnader	0	130
Sum	71 092	68 796

Note 11 - Varige driftsmidler

	Garasjeplass
Anskaffelseskost pr.01.01 :	100 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	100 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	100 000
Anskaffelsesår :	2017
Antatt levetid i år :	

Garasjer vurderes å ikke ha verditap. Det er foretatt reversering og reaktivering av eiendelen. Derfor er det ikke noe kostnad i 2018, jmf. note 9 Avskrivning. Tidligere avskrivninger er tatt til inntekt, jmf. note 2.



Noter årsregnskap 2019 Sameiet Storgata 10a

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	Handelsbanken
Formål:	Fasadeprosjekt	
Lånenummer:	12138358664	94887004808
Lånetype:	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2019	2007
Rentesats:	4 %	4.95 %
Betingelser:	Flytende rente	s
Beregnet innfridd:	30.06.2039	18.10.2019
Opprinnelig lånebeløp:	1 340 000	292 796
Lånesaldo 01.01:	0	141 667
Avdrag i perioden:	22 479	141 667
Opptak i perioden:	1 340 000	0
Lånesaldo 31.12:	1 317 521	0
Saldo 5 år frem i tid:	1 070 210	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138358664	1	234 669	234 669
	6	138 669	832 014
	3	83 612	250 836

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

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	2019	2018
2985 Mellomregning BBL Finans	14 773	5 760
Sum	14 773	5 760

Konto 2985 gjelder avsetning for skyldig kortsiktig gjeld til Boligbyggelagenes finansieringsforetak.



Noter årsregnskap 2019 Sameiet Storgata 10a

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	289 161	-933 588	-644 427
Sum opptjent egenkapital	289 161	-933 588	-644 427
Sum egenkapital	289 161	-933 588	-644 427

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 Storgata 10a.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Storgata 10a

Styreleder	Marte Haraldsen (sign.)	31.03.2020
Styremedlem	Stein Andreas Hansen (sign.)	25.03.2020
Styremedlem	Lena Michelle Christin Akselsen (sign.)	27.03.2020



KPMG AS
Nordre Fokserød 14
3241 Sandefjord

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

Til årsmøtet i Sameiet Storgata 10a

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Sameiet Storgata 10as årsregnskap som viser et underskudd på kr 933 588. 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 Storgata 10a

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, 3. april 2020
KPMG AS

Frode Bohlin Lea
Statsautorisert revisor