



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 034 019
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET RAGNA NIELSENSVEI 32-40
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Martine Lindeng Engeset
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2,3,1 5	1 931 391	1 959 288
Sum inntekter		1 833 135	1 848 966
Kostnader			
Lønnskostnad	4	136 920	136 920
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	13	524 888	524 888
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12	1 773 377	1 503 655
Sum kostnader		2 435 183	2 165 461
Driftsresultat		-503 793	-206 173
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 744	7 637
Sum finansinntekter		1 744	7 637
Annen rentekostnad		115 982	125 823
Sum finanskostnader		115 982	125 823
Netto finans		114 237	118 186
Ordinært resultat før skattekostnad		-618 032	-324 361
Ordinært resultat etter skattekostnad		-618 032	-324 361
Årsresultat		-618 030	-324 360
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-618 030	-324 360
Sum overføringer og disponeringer		-618 030	-324 360



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	13	1 049 777	1 574 665
Sum varige driftsmidler		1 049 777	1 574 665
Sum anleggsmidler		1 049 777	1 574 665
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	8 433
Andre fordringer	14	165 887	162 589
Sum fordringer		165 887	171 022
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 203 184	928 019
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 203 184	928 019
Sum omløpsmidler		1 369 071	1 099 041
SUM EIENDELER		2 418 848	2 673 706
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 524 132	-906 102
Sum opptjent egenkapital		-1 524 132	-906 102



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum egenkapital	18	-1 524 132	-906 102
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	3 598 140	3 141 186
Sum annen langsiktig gjeld		3 598 140	3 141 186
Sum langsiktig gjeld		3 598 140	3 141 186
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		197 758	205 419
Skyldige offentlige avgifter		0	0
Annen kortsiktig gjeld	16,17	147 083	233 204
Sum kortsiktig gjeld		344 840	438 622
Sum gjeld		3 942 980	3 579 808
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 418 848	2 673 706



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 471345

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 034 019
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET RAGNA NIELSENSVEI 32-40
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Martine Lindeng Engeset
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 10.07.2021



Organisasjonsnr: 982 034 019
SAMEIET RAGNA NIELSENSVEI 32-40

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1, 2, 3, 15	1 931 391	1 959 288
Sum inntekter		1 833 135	1 848 966
Kostnader			
Lønnskostnad	4	136 920	136 920
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	13	524 888	524 888
Annen driftskostnad	5, 6, 7, 8, 9	1 773 377	1 503 655
Sum kostnader		2 435 183	2 165 461
Driftsresultat		-503 793	-206 173
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 744	7 637
Sum finansinntekter		1 744	7 637
Annen rentekostnad		115 982	125 823
Sum finanskostnader		115 982	125 823
Netto finans		114 237	118 186
Ordinært resultat før skattekostnad		-618 032	-324 361
Ordinært resultat etter skattekostnad		-618 032	-324 361
Årsresultat		-618 030	-324 360
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-618 030	-324 360
Sum overføringer og disponeringer		-618 030	-324 360



Organisasjonsnr: 982 034 019
SAMEIET RAGNA NIELSENSVEI 32-40

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar,
verktøy, kontormaskiner

og lignende

13

1 049 777

1 574 665

Sum varige driftsmidler

1 049 777

1 574 665

Sum anleggsmidler

1 049 777

1 574 665

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer

0

8 433

Andre fordringer

14

165 887

162 589

Sum fordringer

165 887

171 022

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

1 203 184

928 019

Sum bankinnskudd,

1 203 184

928 019

kontanter og lignende

Sum omløpsmidler

1 369 071

1 099 041

SUM EIENDELER

2 418 848

2 673 706

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

-1 524 132

-906 102

Sum opptjent egenkapital

-1 524 132

-906 102

Sum egenkapital

18

-1 524 132

-906 102

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner

15

3 598 140

3 141 186



Sum annen langsiktig gjeld		3 598 140	3 141 186
Sum langsiktig gjeld		3 598 140	3 141 186
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		197 758	205 419
Skyldige offentlige avgifter		0	0
Annen kortsiktig gjeld	16,17	147 083	233 204
Sum kortsiktig gjeld		344 840	438 622
Sum gjeld		3 942 980	3 579 808
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 418 848	2 673 706



Organisasjonsnr: 982 034 019
SAMEIET RAGNA NIELSENSVEI 32-40

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Ytelser til daglig leder

Note

4

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Styret	0.00	0.00	136920.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Note

4

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Arsregnskap 2020 Sameiet Ragna Nielsens vei 32-40

Arbeidskapital

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	660 419	750 408
B. Endring i arbeidskapital		
Årets resultat	-618 030	-324 360
Tilbakeføring av avskrivning	524 888	524 888
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	456 954	-290 517
B. Endring arbeidskapital	363 812	-89 989
C. Arbeidskapital	1 024 232	660 419
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 369 071	1 099 041
Kortsiktig gjeld	-344 840	-438 622
C. Arbeidskapital	1 024 232	660 419

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



Resultatregnskap 2020 Sameiet Ragna Nielsens vei 32-40

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 830 535	1 846 516	1 890 000	1 997 396
Sum leieinntekt		1 830 535	1 846 516	1 890 000	1 997 396
Andre inntekter					
Gevinst ved salg av eiendel	2	2 250	0	0	0
Diverse inntekt	3	350	2 450	5 000	5 000
Sum annen inntekt		2 600	2 450	5 000	5 000
Sum inntekt		1 833 135	1 848 966	1 895 000	2 002 396
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	16 920	16 920	20 000	16 920
Styrehonorar	4	120 000	120 000	120 000	120 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	13	524 888	524 888	525 000	525 000
Driftskostnad					
Energikostnad	5	19 362	24 936	25 000	25 000
Kostnad eiendom/lokaler	6	208 144	175 587	260 000	250 000
Kommunale avgifter/renovasjon	7	289 754	267 643	290 000	293 000
Lisenser, leie av maskiner ol.		0	0	15 000	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	445	17 833	3	10 003
Reparasjon og vedlikehold	9	845 107	605 794	400 001	400 000
Revisjonshonorar	10	5 515	5 422	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		78 473	76 188	80 000	81 000
Andre honorar	11	44 849	47 790	45 000	60 000
Kontorkostnad		21 267	18 262	15 000	15 000
TV/bredbånd		103 591	117 719	125 000	110 000
Kontingenter og gaver		0	2 000	5 000	0
Forsikringer		141 999	131 480	155 000	151 000
Andre kostnader	12	14 871	13 001	24 996	24 996
Sum kostnad		2 435 183	2 165 461	2 115 000	2 091 919
Driftsresultat før IN		-602 049	-316 495	-220 000	-89 523
Nedskrivning av IN innbetalinger fra eier	15	98 256	110 322	0	0
Driftsresultat etter IN		-503 793	-206 173	-220 000	-89 523
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		1 744	7 637	10 000	10 000
Rentekostnad		115 982	125 823	120 000	108 600
Netto finansposter		114 237	118 186	110 000	98 600
Årsresultat		-618 030	-324 360	-330 000	-188 123
Overført sameiekapital		-618 030	-324 360	0	0
SUM OVERFØRINGER		-618 030	-324 360	0	0



Balanse 2020 Sameiet Ragna Nielsens vei 32-40

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	13	1 049 777	1 574 665
Sum anleggsmidler		1 049 777	1 574 665
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	4 019
Kundefordringer		0	4 414
Andre kortsiktige fordringer	14	6 755	13 390
Forskuddsbetalte kostnader		159 132	149 199
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 203 184	928 019
Sum omløpsmidler		1 369 071	1 099 041
SUM EIENDELER		2 418 848	2 673 706

416 Sameiet Ragna Nielsens vei 32-40 Org. nr 982034019



Balanse 2020 Sameiet Ragna Nielsens vei 32-40

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 524 132	-906 102
Sum opptjent egenkapital		-1 524 132	-906 102
Sum egenkapital	18	-1 524 132	-906 102
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15	3 598 140	3 141 186
Sum langsiktig gjeld		3 598 140	3 141 186
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		2 360	3 319
Leverandørgjeld		197 758	205 419
Skyldig off. myndigheter		0	0
Påløpne renter		602	714
Kostnader til avregning	16	102 206	447
Annen kortsiktig gjeld	17	41 915	228 724
Sum kortsiktig gjeld		344 840	438 622
Sum gjeld		3 942 980	3 579 808
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 418 848	2 673 706

Sted: _____

Dato: _____

Martine Lindeng Engeset
Styreleder

Asbjørn Holte
Nestleder

Embret Rognerød
Styremedlem



Noter årsregnskap 2020 Sameiet Ragna Nielsens vei 32-40

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. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Forskuddsbetalte kapitalkostnader

Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkvittering av hele eller deler av sameiets lån. Nedkvitteringen inntektsføres direkte i resultatregnskapet på konto 3994. Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets lån.



Noter årsregnskap 2020 Sameiet Ragna Nielsens vei 32-40

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
3600 Felleskostnader	1 585 800	1 585 800
3650 Innkrevde felleskostn. renter	91 801	106 112
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	152 934	154 604
Sum	1 830 535	1 846 516

Note 2 - Gevinst ved salg av eiendeler

	2020	2019
3898 Salg driftsmidler (v/gev)	2 250	0
Sum	2 250	0

Gevinsten gjelder salg av bilhenger som Sameiet Ragna Nielsens vei 32 - 40 hadde sammen med Sameiet Kristine Bonneviens vei 9 - 26.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2020	2019
3957 Nøkkelsalg	350	2 450
Sum	350	2 450

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2020	2019
5400 Arbeidsgiveravgift	16 920	16 920
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	120 000	120 000
Sum	136 920	136 920

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

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

Styrehonoraret er utbetalt i henhold til vedtak på årsmøte 11.06.20

Note 5 - Energikostnader

	2020	2019
6200 Strøm- og energikostnader	19 362	24 936
Sum	19 362	24 936



Noter årsregnskap 2020 Sameiet Ragna Nielsens vei 32-40

Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

	2020	2019
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	62 712	60 882
6360 Annet renhold	46	818
6361 Fast renhold	52 500	52 500
6390 Andre driftskostnader	1 620	0
6391 Snømåking/strøing/feiling	73 254	39 776
6392 Containerleie/tømming	6 842	4 674
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	11 170	16 937
Sum	208 144	175 587

Konto 6390 er kostnad fra vaktmester for montering av juletre.

Note 7 - Kommunale avgifter

	2020	2019
6329 Kommunale avgifter	289 754	267 643
Sum	289 754	267 643

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2020	2019
6540 Inventar	0	9 277
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	445	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	8 556
Sum	445	17 833

Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

	2020	2019
6601 Vedlikehold bygg	1 153	0
6602 Vedlikehold VVS	15 831	4 250
6603 Vedlikehold elektro	3 357	17 711
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	30 601
6616 Vedlikehold vaskeri	2 331	2 331
6617 Vedlikehold brannvernustyr	93 582	143 915
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	696 786	12 213
6630 Egenandel forsikring	-6 000	0
6641 Malerarbeider	1 153	0
6643 Glassarbeid/Vindu	29 481	148 355
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	115 000
6648 Vedlikehold dører og porter	7 434	131 418
Sum	845 107	605 794

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e). De største postene er konto 6617 som gjelder serviceavtaler, orienteringsplan og utskifting av brannslukningsapparater og konto 6621 som er installasjon av ny adgangskontroll.



Noter årsregnskap 2020 Sameiet Ragna Nielsens vei 32-40

Note 10 - Revisjonshonorar

	2020	2019
6700 Revisjonshonorar	5 515	5 422
Sum	5 515	5 422

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 11 - Andre honorarer

	2020	2019
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	44 849	43 512
6720 Juridisk honorar	0	4 278
Sum	44 849	47 790

Konto 6714 Tilleggstjenester forretningsfører, gjelder avtale om IN, avregning varmeregnskap og honorar for utstedelse av diverse dokumenter til beboere og styret.

Note 12 - Andre kostnader

	2020	2019
7718 Fellesarrangement	0	4 338
7720 Årsmøte	11 345	2 652
7770 Betalingskostnader	1 102	1 048
7773 Omkostninger innkreving	530	567
7790 Andre kostnader	675	20
7795 Husleietap	1 218	4 376
Sum	14 871	13 001



Noter årsregnskap 2020 Sameiet Ragna Nielsens vei 32-40

Note 13 - Varige driftsmidler

	Rehab. av gårdsplassen
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 248 882
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 248 882
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	4 199 105
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 049 777
Årets avskrivninger :	524 888
Anskaffelsesår :	2013
Antatt levetid i år :	10

Sameiet består av 49 boligseksjoner. Sameiet er oppført på gnr 87, b.nr 36. Eiertomt på 4.192 m2. Sameiets adresse er Ragna Nielsens vei 32-40, Oslo. Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige, Polisenr. 71646955

Note 14 - Andre kortsiktige fordringer

	2020	2019
1542 Mellomregning finansieringsforetak	6 755	8 670
1570 Andre kortsiktige fordringer	0	4 720
Sum	6 755	13 390



Noter årsregnskap 2020 Sameiet Ragna Nielsens vei 32-40

Note 15 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:		Rep. og vedlikehold	Rep. og vedlikehold	
Låne nummer:	12126429866	12125479977	12125479985	16362691749
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2013	2013	2020
Rentesats:	3.05 %	3.05 %	3.05 %	3.10 %
Betingelser:	Lagt inn 08.06.20 HJL	Lagt inn kr 3,05 08.06.20 HJL, mottatt ny renteendr per 19.06, på e-post 20.11.20	Lagt inn 08.06.20 HJL	
Beregnet innfridd:	30.03.2033	30.03.2033	30.03.2033	30.03.2040
Opprinnelig lånebeløp:	500 000	5 210 185	1 279 518	750 000
Lånesaldo 01.01:	460 839	2 001 481	678 866	0
Avdrag i perioden:	28 235	196 624	61 151	7 036
Opptak i perioden:	0	0	0	750 000
Lånesaldo 31.12:	432 604	1 804 857	617 715	742 964
Saldo 5 år frem i tid:	275 205	1 148 174	392 965	590 205

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12125479977	1	90 046	90 046
	22	74 021	1 628 462
	1	35 935	35 935
	2	25 287	50 574
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12125479985	29	19 563	567 327
	1	13 205	13 205
	4	9 293	37 172
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12126429866	1	9 896	9 896
	40	9 425	377 000
	1	8 836	8 836
	1	8 129	8 129
	1	6 362	6 362
	5	4 477	22 385
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362691749	1	16 996	16 996
	40	16 187	647 480
	1	15 175	15 175
	1	13 961	13 961
	1	10 926	10 926
	5	7 689	38 445



Noter årsregnskap 2020 Sameiet Ragna Nielsens vei 32-40

Langsiktig gjeld

Lån 6005.80.21779 er refinansiert og nytt lånenr er 1212.54.79977 og gjelder rehabilitering av gården. Lånet er usikret. Lånet har en annen fordelingsnøkkel enn opprinnelig nøkkel for felleskostnadene. Det er flytende rente. 4 terminer pr år. Lånet er nedbetalt i år 2031.

Lån 6005.80.21795 er refinansiert og nytt lånenr er 1212.54.79985. Lånet har en annen fordelingsnøkkel enn opprinnelig nøkkel for felleskostnadene.

Lånet er usikret. 4 terminer pr år. Det er flytende rente. Lånet er nedbetalt i år 2033. Lån 1212.64.29866, flytende rente, 4 terminer per år Lånet er nedbetalt 30.30.2033.

Forskuddsbetalte kapitalkostnader

Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkviktering av hele eller deler av sameiets lån.

Nedkvikteringen inntektsføres direkte i resultatregnskapet på konto 3994.

Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets lån.

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



Noter årsregnskap 2020 Sameiet Ragna Nielsens vei 32-40

Note 16 - Kostnader til avregning

	2020
A konto brensel	266 080
Kostnad til avregning	163 874
Beløp til avregning, 1.mai - 31.des. 2020 - til gode	102 206
Sum	102 206

Sum beløp til avregning i mai/juni 2021. Avregningsperioden er 01.05.20 - 30.04.21.

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	2020	2019
2937 Påløpte energikostnader	41 830	2 119
2980 Andre påløpte kostnader	0	225 000
2997 IN konto betalinger	84	1 605
Sum	41 915	228 724



Noter årsregnskap 2020 Sameiet Ragna Nielsens vei 32-40

Note 18 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-906 102	-618 030	-1 524 132
Sum opptjent egenkapital	-906 102	-618 030	-1 524 132
Sum egenkapital	-906 102	-618 030	-1 524 132

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 Ragna Nielsens vei 32-40.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Ragna Nielsens vei 32-40

Styreleder	Martine Lindeng Engeset (sign.)	02.03.2021
Styremedlem	Embret Rognerød (sign.)	02.03.2021
Styremedlem	Asbjørn Holte (sign.)	02.03.2021



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Ragna Nielsens vei 32-40

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Ragna Nielsens vei 32-40s årsregnskap som viser et underskudd på kr 618 030. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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 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.

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
Alla	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Slavanger	Ålesund



Revisors beretning - 2020
Sameiet Ragna Nielsens vei 32-40

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 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.

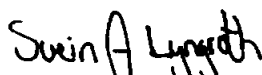
Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

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 oversiktig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 3. mars 2021
KPMG AS


Svein Arthur Lyngø
Statsautorisert revisor