



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 318 204
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SØRBYTUNET SAMEIE
Forretningsadresse: c/o Usbl Horten
Torget 6A
3181 HORTEN

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: Kristine Engen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2020

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	403 032	447 300
Sum inntekter		403 032	447 300
Kostnader			
Lønnskostnad	2	15 974	11 981
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,8,9	644 472	1 454 729
Sum kostnader		660 446	1 466 708
Driftsresultat		-257 414	-1 019 408
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 389	2 413
Sum finansinntekter		8 389	2 413
Annen rentekostnad		82 153	18 529
Sum finanskostnader		82 153	18 529
Netto finans		73 764	16 116
Ordinært resultat før skattekostnad		-331 178	-1 035 526
Ordinært resultat etter skattekostnad		-331 178	-1 035 526
Årsresultat		-331 178	-1 035 524
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-331 178	-1 035 524
Sum overføringer og disponeringer		-331 178	-1 035 524



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	10	45 350	45 150
Sum fordringer		45 350	45 150
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		801 912	1 341 662
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		801 912	1 341 662
Sum omløpsmidler		847 262	1 386 812
SUM EIENDELER		847 262	1 386 812
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 164 219	-833 041
Sum opptjent egenkapital		-1 164 219	-833 041
Sum egenkapital	12	-1 164 219	-833 041
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	1 955 747	1 990 916
Sum annen langsiktig gjeld		1 955 747	1 990 916
Sum langsiktig gjeld		1 955 747	1 990 916
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		55 735	223 222
Annen kortsiktig gjeld		0	5 715
Sum kortsiktig gjeld		55 735	228 937
Sum gjeld		2 011 482	2 219 853
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		847 262	1 386 812



Arsregnskap 2019 Sørbytunet Sameie

Arbeidskapital

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	1 157 875	294 799
B. Endring i arbeidskapital		
Årets resultat	-331 178	-1 035 524
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-35 169	1 898 600
B. Endring arbeidskapital	-366 347	863 076
C. Arbeidskapital	791 528	1 157 875
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	847 262	1 386 812
Kortsiktig gjeld	-55 735	-228 937
C. Arbeidskapital	791 528	1 157 875

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12



Resultatregnskap 2019 Sørbytunet Sameie

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
INNETKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	403 032	447 300	403 032	407 046
Sum leieinntekt		403 032	447 300	403 032	407 046
Sum inntekt		403 032	447 300	403 032	407 046
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	1 974	1 481	1 974	1 974
Styreonorar	2	14 000	10 500	14 000	14 000
Driftskostnad					
Energikostnad	3	12 669	57 181	90 000	79 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	50 332	45 220	30 000	34 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	4 153	11 731	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	489 997	1 242 084	55 000	203 000
Revisjonshonorar	7	3 775	3 314	4 100	4 100
Forretningsførerhonorar		39 330	38 184	39 330	41 000
Andre honorar	8	2 989	20 825	5 000	5 000
Kontorkostnad		198	15	0	0
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		592	0	0	0
Kontingenter og gaver		1 308	1 299	1 321	1 421
Forsikringer		37 992	33 037	34 300	42 551
Andre kostnader	9	1 137	1 839	10 000	8 000
Sum kostnad		660 446	1 466 708	285 025	434 046
Driftsresultat		-257 414	-1 019 408	118 007	-27 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		8 389	2 413	0	0
Rentekostnad		82 153	18 529	77 000	88 000
Netto finansposter		73 764	16 116	77 000	88 000
Årsresultat		-331 178	-1 035 524	41 007	-115 000
Overført sameiekapital		-331 178	-1 035 524	0	0
SUM OVERFØRINGER		-331 178	-1 035 524	0	0



Balanse 2019 Sørbytunet Sameie

	Note	2019	2018
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	10	2 799	7 158
Forskuddsbetalte kostnader		42 551	37 992
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		801 912	1 341 662
Sum omløpsmidler		847 262	1 386 812
SUM EIENDELER		847 262	1 386 812



Balanse 2019 Sørbytunet Sameie

	Note	2019	2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 164 219	-833 041
Sum opptjent egenkapital		-1 164 219	-833 041
Sum egenkapital	12	-1 164 219	-833 041
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	1 955 747	1 990 916
Sum langsiktig gjeld		1 955 747	1 990 916
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	5 715
Leverandørgjeld		55 735	223 222
Sum kortsiktig gjeld		55 735	228 937
Sum gjeld		2 011 482	2 219 853
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		847 262	1 386 812

Sted: _____

Dato: _____

Iselin Mikalsen
Styreleder

Christian Firing Andersen
Styremedlem

Jan Robin Kristiansen
Styremedlem



Noter årsregnskap 2019 Sørbytunet Sameie

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.

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.



Noter årsregnskap 2019 Sørbyttet Sameie

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2019	2018
3600 Innkrevde felleskostn. drift	289 008	413 028
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	114 024	34 272
Sum	403 032	447 300

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2019	2018
5400 Arbeidsgiveravgift	1 974	1 481
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	14 000	10 500
Sum	15 974	11 981

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

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

Note 3 - Energikostnader

	2019	2018
6200 Strøm- og energikostnader	12 669	14 690
6220 Fyringsolje	0	42 491
Sum	12 669	57 181

Energikostnader er lavere grunnet fjerning av oljefyr i 2018.

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2019	2018
6391 Snømåking/strøing	49 783	44 859
6393 Blomster o.a., klipping av gress/hekk	549	361
Sum	50 332	45 220

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2019	2018
6500 Verktøy og redskaper	3 941	2 973
6525 IT utstyr	0	7 998
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	401
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	199
6552 Driftsmateriell	212	160
Sum	4 153	11 731



Noter årsregnskap 2019 Sørbytunet Sameie

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2019	2018
6602 Vedlikehold VVS	43 902	21 811
6603 Vedlikehold elektro	26 235	1 508
6608 Vedlikehold varmeanlegg	5 000	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	10 688	0
6641 Malerarbeider	2 030	1 309
6642 Snekkerarbeid	3 884	0
6643 Glassarbeid/Vindu	0	1 200
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	27 136	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	371 123	1 216 256
Sum	489 997	1 242 084

Kto.6602 Avløpsrens, kartlegging av bunnledning.

Kto.6603 Internkontroll 2019.

Kto.6645 Reparasjon av tak og pipe.

Kto.6650 Varmepumpe, vindusbytte, kledning.

Note 7 - Revisjonshonorar

	2019	2018
6700 Revisjonshonorar	3 775	3 314
Sum	3 775	3 314

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon

Note 8 - Andre honorar

	2019	2018
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	2 989	5 825
6730 Teknisk honorar	0	15 000
Sum	2 989	20 825

Kto.6714 Arbeid med vedtekter.



Noter årsregnskap 2019 Sørbytunet Sameie

Note 9 - Andre kostnader

	2019	2018
7718 Fellesarrangement	0	223
7719 Møter, div. styret	0	359
7720 Årsmøte	0	209
7770 Betalingskostnader	998	926
7773 Omkostninger innkreving	139	122
Sum	1 137	1 839

Note 10 - Andre kortsiktige fordringer

	2019	2018
1542 Mellomregning BBL Finans	2 799	5 706
1570 Andre kortsiktige fordringer	0	1 452
Sum	2 799	7 158

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Nordea Bank abp, filial i Norge
Formål:	Ny oljefyr/renovering
Låne nummer:	60308102567
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	4.5 %
Beregnet innfridd:	30.09.2048
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	1 990 916
Avdrag i perioden:	35 169
Lånesaldo 31.12:	1 955 747
Saldo 5 år frem i tid:	1 768 583

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308102567	4	162 979	651 916
	4	151 338	605 352
	5	139 696	698 480

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



Noter årsregnskap 2019 Sørbytunet Sameie

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-833 041	-331 178	-1 164 219
Sum opptjent egenkapital	-833 041	-331 178	-1 164 219
Sum egenkapital	-833 041	-331 178	-1 164 219

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 Sørbytunet Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sørbytunet Sameie

Styreleder	Iselin Mikalsen (sign.)	25.02.2020
Styremedlem	Jan Robin Kristiansen (sign.)	14.02.2020
Styremedlem	Christian Firing Andersen (sign.)	14.02.2020



KPMG AS
Grønland 1
3045 Drammen

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

Til årsmøtet i Sørbyttet Sameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Sørbyttet Sameies årsregnskap som viser et underskudd på kr 331 178. 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	Stavanger	Ålesund



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.

Drammen, 1. mars 2020
KPMG AS

Bernt Hellerud
Statsautorisert revisor