



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 812 509
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET GENERAL BIRCHSGATE 34
Forretningsadresse: c/o Enqvist Eiendomsdrift AS
Konghellegata 3
0569 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Enqvist Eiendomsdrift AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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

Brønnøysundregistrene, 08.09.2021



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2019 | 2018 |
|--|------|----------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 504 300 | 504 300 |
| Annen driftsinntekt | | 179 818 | 580 814 |
| Sum inntekter | | 684 118 | 1 085 114 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 25 102 | 25 102 |
| Annen driftskostnad | | 597 324 | 1 015 069 |
| Sum kostnader | | 622 426 | 1 040 171 |
| Driftsresultat | | 61 692 | 44 943 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen finansinntekt | | 13 214 | 12 481 |
| Sum finansinntekter | | 0 | 0 |
| Annen finanskostnad | | | 525 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 0 |
| Netto finans | | 13 214 | 11 956 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 0 | 0 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 0 | 0 |
| Årsresultat | | 74 906 | 56 899 |
| Totalresultat | | 74 906 | 56 899 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Utbytte | | 0 | 0 |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 74 906 | 56 899 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 74 906 | 56 899 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2019 | 2018 |
|--|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 787 033 | 871 062 |
| Sum fordringer | | 0 | 0 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 671 924 | 590 000 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 671 924 | 590 000 |
| Sum omløpsmidler | | 1 458 957 | 1 461 062 |
| SUM EIENDELER | | 1 458 957 | 1 461 062 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2019 | 2018 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 656 463 | 581 557 |
| Sum opptjent egenkapital | | 656 463 | 581 557 |
| Sum egenkapital | | 656 463 | 581 557 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 785 103 | 869 976 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 785 103 | 869 976 |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 6 264 | 2 591 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 11 126 | 6 938 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 17 390 | 9 529 |
| Sum gjeld | | 802 494 | 879 505 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 458 957 | 1 461 062 |



Årsoppgjør rapport

**Sameiet General Birchs gate 34
2019**



Resultatregnskap

Sameiet General Birchs gate 34

| | Note | Regnskap 2019 | Budsjett 2019 | Regnskap 2018 | Budsjett 2020 |
|---------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Driftsinntekt. og driftskostn. | | | | | |
| Felleskostnader | | 504 300 | 504 300 | 504 300 | 504 300 |
| Andre inntekter | 2 | 179 818 | 232 000 | 580 814 | 89 820 |
| Sum driftsinntekter | | 684 118 | 736 300 | 1 085 114 | 594 120 |
| | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | 25 102 | 25 102 | 25 102 | 25 102 |
| Kommunale avgifter | | 135 180 | 135 700 | 124 099 | 146 840 |
| Vedlikehold | 4 | 185 986 | 221 000 | 643 656 | 71 000 |
| Driftskostnader | 5 | 124 844 | 116 950 | 108 276 | 122 000 |
| Honorarer | 6 | 63 043 | 54 750 | 55 038 | 63 625 |
| Forsikring | | 83 318 | 81 000 | 80 061 | 86 500 |
| Andre kostnader | 7 | 4 953 | 9 490 | 3 938 | 9 990 |
| Sum driftskostnader | | 622 426 | 643 992 | 1 040 171 | 525 057 |
| | | | | | |
| Driftsresultat | | 61 692 | 92 308 | 44 943 | 69 063 |
| | | | | | |
| Finansinntk. og finanskostn. | | | | | |
| Finansinntekter | 8 | 13 214 | 1 000 | 12 481 | 400 |
| Finanskostnader | | 0 | 0 | 525 | 0 |
| Netto finansresultat | | 13 214 | 1 000 | 11 956 | 400 |
| | | | | | |
| Årets resultat | | 74 906 | 93 308 | 56 899 | 69 463 |
| | | | | | |
| Overføringer | | | | | |
| Overført annen egenkapital | | 74 906 | 0 | 56 899 | 0 |
| Sum overføringer | | 74 906 | 0 | 56 899 | 0 |

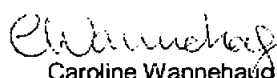



Balanse

Sameiet General Birchs gate 34

| | Note | 2019 | 2018 |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| Omløpsmidler | | | |
| Forskuddsbet. kostnader | | 21 222 | 20 840 |
| Andre fordringer | 9 | 765 811 | 850 222 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 10 | 671 924 | 590 000 |
| Sum omløpsmidler | | 1 458 957 | 1 461 062 |
| Sum eiendeler | | 1 458 957 | 1 461 062 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 11 | 656 463 | 581 557 |
| Sum egenkapital | | 656 463 | 581 557 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | 12 | 785 103 | 869 976 |
| Sum langsiktig gjeld | | 785 103 | 869 976 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskudd fra kunder | | 11 126 | 6 938 |
| Leverandørgjeld | | 6 264 | 2 591 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 17 390 | 9 529 |
| Sum gjeld | | 802 494 | 879 505 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 1 458 957 | 1 461 062 |

OSLO, 31.12.2019 / 14.03.2019
Styret for Sameiet General Birchs gate 34


Caroline Wannehaug
Styrets leder


Beyar Mikail
Styremedlem


Elisabeth Martinsen Skarshaug
Styremedlem



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

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

Vurderingsregler

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

Note 2 Andre inntekter

| | Regnskap 2019 | Budsjett 2019 | Regnskap 2018 | Budsjett 2020 |
|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Kapitalinnkalling | 89 998 | 150 000 | 499 994 | 0 |
| Kabel-TV | 71 370 | 82 000 | 80 820 | 52 920 |
| Bredbånd | 18 450 | 0 | 0 | 36 900 |
| Sum | 179 818 | 232 000 | 580 814 | 89 820 |

Note 3 Personalkostnader

| | Regnskap 2019 | Budsjett 2019 | Regnskap 2018 | Budsjett 2020 |
|--------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Styrehonorar | 22 000 | 22 000 | 22 000 | 22 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 3 102 | 3 102 | 3 102 | 3 102 |
| Sum | 25 102 | 25 102 | 25 102 | 25 102 |

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

Note 4 Vedlikehold

| | Regnskap 2019 | Budsjett 2019 | Regnskap 2018 | Budsjett 2020 |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Vedlikehold utearealer | 3 932 | 20 000 | 11 072 | 20 000 |
| Vedlikehold oppgang | 0 | 0 | 537 275 | 0 |
| Vedlikehold callinganlegg | 0 | 0 | 65 227 | 0 |
| Vedlikehold piper | 161 375 | 150 000 | 0 | 0 |
| Vedlikehold bygning innv. | 16 321 | 20 000 | 22 553 | 20 000 |
| Vedl. nøkler, låser, skilt | 0 | 1 000 | 994 | 1 000 |
| Vedlikehold VVS | 0 | 10 000 | 0 | 10 000 |
| Vedlikehold elektro | 0 | 10 000 | 764 | 10 000 |
| Brannsikkerhet, sprinkling | 4 357 | 10 000 | 5 772 | 10 000 |
| Sum | 185 986 | 221 000 | 643 656 | 71 000 |

Note 5 Driftskostnader

| | Regnskap 2019 | Budsjett 2019 | Regnskap 2018 | Budsjett 2020 |
|-----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Strøm fellesanlegg | 14 487 | 7 500 | 5 631 | 8 500 |
| Renhold | 26 046 | 25 700 | 21 095 | 27 500 |
| Data- Og Kontorutstyr | 0 | 1 000 | 0 | 0 |
| Porto | 949 | 750 | 704 | 1 000 |
| Kabel-TV | 83 362 | 82 000 | 80 847 | 85 000 |
| Sum | 124 844 | 116 950 | 108 276 | 122 000 |

Note 6 Honorarer



| | Regnskap | Budsjett | Regnskap | Budsjett |
|-------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 2019 | 2019 | 2018 | 2020 |
| Revisjon | 9 625 | 9 250 | 9 250 | 9 625 |
| Forretningsførsel | 45 500 | 45 500 | 44 500 | 50 000 |
| Ekstraarbeid | 7 918 | 0 | 1 288 | 4 000 |
| Sum | 63 043 | 54 750 | 55 038 | 63 625 |

Revisors honorar gjelder i sin helhet revisjon av årsregnskap.

Note 7 Andre kostnader

| | Regnskap | Budsjett | Regnskap | Budsjett |
|--------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 2019 | 2019 | 2018 | 2020 |
| Kontingenter | 990 | 990 | 990 | 990 |
| Styre- og årsmøter | 999 | 500 | 0 | 1 000 |
| Bankomkostninger | 2 667 | 3 000 | 2 583 | 3 000 |
| Diverse kostnader | 300 | 5 000 | 379 | 5 000 |
| Øreavrunding | -3 | 0 | -13 | 0 |
| Sum | 4 953 | 9 490 | 3 938 | 9 990 |

Note 8 Finansinntekter

| | Regnskap | Budsjett | Regnskap | Budsjett |
|-----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 2019 | 2019 | 2018 | 2020 |
| Bankrenter | 1 971 | 1 000 | 1 280 | 400 |
| Andre finansinntekter | 11 243 | 0 | 11 201 | 0 |
| Sum | 13 214 | 1 000 | 12 481 | 400 |

Note 9 Andre fordringer

| | Regnskap | Regnskap |
|---------------|-----------------|-----------------|
| | 2019 | 2018 |
| Avregning lån | 765 811 | 850 222 |

Låneandeler ligger i balansen grunnet at ikke alle betjener dette.

Her avregnes innbetalte andeler og renter samt reelt betalte avdrag og renter.

Summen følger ikke helt med lån summen, grunnet at renter betales på etterskudd og avdrag på forskudd.

Alle andelseiere har anledning til å nedbetale sin andel av lån, 2 ganger per år. I samsvar med fakturering av husleie i mai og november. Andelseier må selv ta kontakt med forretningsfører når de ønsker å nedbetale sin andel.

Ved eierskifte overføres låneandel til kjøper.

Dersom man innfrir sin andel av lånet fritas man fra å betale renter på felleslånet, men hefter likevel for sin andel tilsvarende eierbrøken dersom sameiet misligholder sin forpliktelse overfor banken

| | 2019 |
|-----------------------|-------------|
| IB fordring | 850 222 |
| Akonto renter 2019 | -19 155 |
| Rentekostnad 2019 | 34 427 |
| Akonto avdrag 2019 | -42 726 |
| Nedbetaling egenandel | -65 836 |



| | |
|-----------------------------|----------------|
| Fordring | 756 932 |
| Avregninger 2018/2019 | 8 879 |
| Fordring pr 31.12.19 | 765 811 |

Note 10 Bank

| | Regnskap 2019 | Regnskap 2018 |
|-------------------|--------------------------|--------------------------|
| DnB 1503.63.41111 | 429 154 | 349 019 |
| DNB 1202 57 56744 | 242 770 | 240 981 |
| Sum | 671 924 | 590 000 |

Note 11 Endring i egenkapital

| | Regnskap 2019 | Regnskap 2018 |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Annen egenkapital 01.01 | 581 557 | 524 658 |
| Årets resultat | 74 906 | 56 899 |
| Annen egenkapital 31.12 | 656 463 | 581 557 |
| Egenkapital 31.12 | 656 463 | 581 557 |

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 12 Langsiktig gjeld

DNB

Lån DnB 1212.75.15.92703, innfrielse 2029

Renter 31.12.19: 4,40%, løpetid 15 år

Opprinnelig 2014 1 900 000

Nedbetalt tidligere 1 030 024

Nedbetalt i år 84 873

785 103

SUM LANGSIKTIG GJELD

785 103

Kr. 275 837,- forfaller om mer enn 5 år.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til sameiermøtet i Sameiet General Birchsgate 34

Uttalelse om årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet General Birchsgate 34 som viser et overskudd på kr 74 906,-. Årsregnskapet består av balanse pr. 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 regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

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

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 hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god 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 selskapets 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.



Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Vestby, 4. juni 2020

Moltzau Revisjon AS

Tone M. Moltzau

Tone Merete Moltzau

Registrert revisor