



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 031 275  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET HERMANSTORFFSGT. 26, 28 OG 30  
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget Usbl avd Lier  
Hegsbroveien 60  
3403 LIER

### 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: Alvdis Roulund  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.08.2020

### 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, 03.11.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	2 653 054	369 580
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 653 054</b>	<b>369 580</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2,3,4,5 ,6,7	3 531 229	479 011
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 531 229</b>	<b>479 011</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-878 175</b>	<b>-109 431</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		40 301	11 599
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>40 301</b>	<b>11 599</b>
Annen rentekostnad		62 353	14 970
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>62 353</b>	<b>14 970</b>
<b>Netto finans</b>		<b>22 052</b>	<b>3 371</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-900 227</b>	<b>-112 802</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-900 227</b>	<b>-112 802</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-900 227</b>	<b>-112 802</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		0	-112 802
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>0</b>	<b>-112 802</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	257 852
Andre fordringer	8	20 594	184 475
<b>Sum fordringer</b>		<b>20 594</b>	<b>442 327</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		646 003	1 792 492
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>646 003</b>	<b>1 792 492</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>666 597</b>	<b>2 234 819</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>666 597</b>	<b>2 234 819</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-1 263 149	-362 922
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 263 150</b>	<b>-362 922</b>
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>-1 263 150</b>	<b>-362 922</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	1 840 270	333 196
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 840 270</b>	<b>333 196</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 840 270</b>	<b>333 196</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		68 025	71 927
Annen kortsiktig gjeld		21 451	2 192 618
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>89 476</b>	<b>2 264 545</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 929 746</b>	<b>2 597 741</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>666 597</b>	<b>2 234 819</b>



## Årsregnskap 2019 Sameiet Hermanstorffsgt 26, 28 og 30

### Arbeidskapital

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
<b>A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap</b>	<b>-29 726</b>	<b>144 588</b>
B. Endring i arbeidskapital		
Årets resultat	-900 227	-112 802
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	1 507 074	-61 512
<b>B. Endring arbeidskapital</b>	<b>606 847</b>	<b>-174 314</b>
<b>C. Arbeidskapital</b>	<b>577 121</b>	<b>-29 726</b>
<b>Spesifikasjon av arbeidskapital:</b>		
Omløpsmidler	666 597	2 234 819
Kortsiktig gjeld	-89 476	-2 264 545
<b>C. Arbeidskapital</b>	<b>577 121</b>	<b>-29 726</b>

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



## Resultatregnskap 2019 Sameiet Hermanstorffsgt 26, 28 og 30

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	2 653 054	369 580	2 683 000	492 731
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>2 653 054</b>	<b>369 580</b>	<b>2 683 000</b>	<b>492 731</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>2 653 054</b>	<b>369 580</b>	<b>2 683 000</b>	<b>492 731</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	2	135 698	127 274	123 000	125 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	5 672	3 891	4 000	4 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	4	18 062	1 418	4 000	4 000
Reparasjon og vedlikehold	5	2 984 948	91 707	3 800 000	110 000
Forretningsførerhonorar		38 628	29 904	35 000	40 000
Andre honorar	6	304 402	189 556	20 000	20 000
Kontorkostnad		815	649	0	0
TV/bredbånd		2 029	0	0	12 000
Kontingenter og gaver		990	990	1 000	1 000
Forsikringer		38 068	32 049	33 000	57 816
Andre kostnader	7	1 917	1 573	4 000	4 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>3 531 229</b>	<b>479 011</b>	<b>4 024 000</b>	<b>377 816</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-878 175</b>	<b>-109 431</b>	<b>-1 341 000</b>	<b>114 915</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		40 301	11 599	0	0
Rentekostnad		62 353	14 970	78 000	73 569
<b>Netto finansposter</b>		<b>22 052</b>	<b>3 371</b>	<b>78 000</b>	<b>73 569</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-900 227</b>	<b>-112 802</b>	<b>-1 419 000</b>	<b>41 346</b>
Overført sameiekapital		0	-112 802	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>0</b>	<b>-112 802</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2019 Sameiet Hermanstorffsgt 26, 28 og 30

	Note	2019	2018
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		0	257 852
Andre kortsiktige fordringer	8	20 594	146 407
Forskuddsbetalte kostnader		0	38 068
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		646 003	1 792 492
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>666 597</b>	<b>2 234 819</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>666 597</b>	<b>2 234 819</b>



## Balanse 2019 Sameiet Hermanstorffsgt 26, 28 og 30

	Note	2019	2018
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-362 922	-362 922
Årets resultat		-900 227	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 263 150</b>	<b>-362 922</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>-1 263 150</b>	<b>-362 922</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	9	1 840 270	333 196
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 840 270</b>	<b>333 196</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		19 842	1 352
Leverandørgjeld		68 025	71 927
Påløpne renter		413	70
Annen kortsiktig gjeld		1 196	2 191 196
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>89 476</b>	<b>2 264 545</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 929 746</b>	<b>2 597 741</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>666 597</b>	<b>2 234 819</b>

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Alvdis Roulund  
Styreleder\_\_\_\_\_  
Jorun Helene Daljord  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Ulf Thorsen  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Svein Skar-Nordgaard  
Styremedlem



## Noter årsregnskap 2019 Sameiet Hermanstorffsgt 26, 28 og 30

### 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

Leieinntekter 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 Sameiet Hermanstorffsgt 26, 28 og 30

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2019	2018
3600 Innkrevde felleskostn. drift	195 984	294 870
3601 Innbetalte fellesutgifter	110 016	45 840
3610 Sameieinnbetalinger	2 189 998	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	60 264	5 350
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	96 792	23 520
<b>Sum</b>	<b>2 653 054</b>	<b>369 580</b>

Konto 3610 gjelder ekstraordinær innbetaling for prosjekt

### Note 2 - Energikostnader

	2019	2018
6200 Strøm- og energikostnader	13 823	12 581
6220 Fyringsolje	121 875	114 694
<b>Sum</b>	<b>135 698</b>	<b>127 274</b>

### Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2019	2018
6392 Containerleie/tømming	5 672	2 733
6393 Blomster o.a., klipping av gress/hekk	0	1 158
<b>Sum</b>	<b>5 672</b>	<b>3 891</b>

### Note 4 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2019	2018
6500 Verktøy og redskaper	2 922	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	1 418
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	14 756	0
6552 Driftsmateriell	384	0
<b>Sum</b>	<b>18 062</b>	<b>1 418</b>



## Noter årsregnskap 2019 Sameiet Hermanstorffsgt 26, 28 og 30

### Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

	2019	2018
6601 Vedlikehold bygg	2 891 366	0
6602 Vedlikehold VVS	68 775	0
6603 Vedlikehold elektro	1 518	0
6608 Vedlikehold varmeanlegg	0	1 584
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	5 843	757
6617 Vedlikehold brannvernustyr	317	56 972
6630 Egenandel forsikring	10 000	12 000
6643 Glassarbeid/Vindu	0	6 348
6648 Vedlikehold dører og porter	0	14 046
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	7 130	0
<b>Sum</b>	<b>2 984 948</b>	<b>91 707</b>

Konto 6601 gjelder rehabilitering av fasade og vinduer

### Note 6 - Andre honorar

	2019	2018
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	0	16 306
6720 Juridisk honorar	29 844	57 625
6730 Teknisk honorar	274 558	115 625
<b>Sum</b>	<b>304 402</b>	<b>189 556</b>

Konto 6720 gjelder juridisk bistand fra Usbl

Konto 6730 gjelder rådgivning og prosjektbistand fra Usbl

### Note 7 - Andre kostnader

	2019	2018
7718 Fellesarrangement	1 166	0
7720 Årsmøte	0	445
7770 Betalingskostnader	941	1 035
7773 Omkostninger innkreving	114	94
7790 Andre kostnader	-304	0
<b>Sum</b>	<b>1 917</b>	<b>1 573</b>

Konto 7790 gjelder opprydding av gamle poster

### Note 8 - Andre kortsiktige fordringer

	2019	2018
1542 Mellomregning BBL Finans	0	141 883
1570 Andre kortsiktige fordringer	20 594	4 524
<b>Sum</b>	<b>20 594</b>	<b>146 407</b>

Konto 1570 gjelder renter fra BBL Finans



## Noter årsregnskap 2019 Sameiet Hermanstorffsgt 26, 28 og 30

### Note 9 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>	<b>DNB Bank ASA</b>
<b>Formål:</b>	Fasade oppussing:inkl vinduer,	Utbedring av eiendommen
<b>Lånenummer:</b>	<b>12136909094</b>	<b>12128340074</b>
<b>Lånetype:</b>	Annuitet	Annuitet
<b>Opptaksår:</b>	2019	2014
<b>Rentesats:</b>	4.1 %	4.1 %
<b>Beregnet innfridd:</b>	30.12.2038	01.06.2024
<b>Opprinnelig lånebeløp:</b>	1 610 000	610 000
<b>Lånesaldo 01.01:</b>	0	333 196
<b>Avdrag i perioden:</b>	41 414	61 512
<b>Opptak i perioden:</b>	1 610 000	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>1 568 586</b>	<b>271 684</b>
<b>Saldo 5 år frem i tid:</b>	1 265 439	0

### Langsiktig gjeld

	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Sum fellesgjeld</b>
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12128340074	2	33 961	67 922
	2	31 535	63 070
	4	26 683	106 732
	2	16 980	33 960
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136909094	2	196 073	392 146
	2	182 068	364 136
	4	154 058	616 232
	2	98 037	196 074

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



## Noter årsregnskap 2019 Sameiet Hermanstorffsgt 26, 28 og 30

### Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-362 922	-900 228	-1 263 150
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-362 922</b>	<b>-900 228</b>	<b>-1 263 150</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-362 922</b>	<b>-900 228</b>	<b>-1 263 150</b>

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.



Resultat og balanse med noter for Sameiet Hermanstorffsgt 26, 28 og 30.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Sameiet Hermanstorffsgt 26, 28 og 30**

Styreleder	Alvdis Roulund (sign.)	27.04.2020
Styremedlem	Svein Skar-Nordgaard (sign.)	11.02.2020
Styremedlem	Jorun Helene Daljord (sign.)	17.03.2020
Styremedlem	Ulf Thorsen (sign.)	03.04.2020