Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	980 490 939
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	SAMEIET FABRIKKGATA 18/20
Forretningsadresse:	c/o BORI Bjørnsons gate 35 2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021

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:	Andreas Pedersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	07.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert

År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 28.07.2023

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	568 396	510 624
Sum inntekter		**568 396**	**510 624**
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	11 410	11 010
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	3 799	3 799
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	620 368	375 019
Sum kostnader		**635 577**	**389 828**
Driftsresultat		**-67 181**	**120 796**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29	4 108
Sum finansinntekter		**29**	**4 108**
Annen rentekostnad		31 815	27 846
Sum finanskostnader		**31 815**	**27 846**
Netto finans		**-31 786**	**-23 738**
Ordinært resultat før skattekostnad		**-98 967**	**97 058**
Ordinært resultat etter skattekostnad		**-98 967**	**97 058**
Årsresultat		**-98 967**	**97 058**
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	11	-98 967	97 058
Sum overføringer og disponeringer		**-98 967**	**97 058**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Maskiner og anlegg	10	18 995	22 794
Sum varige driftsmidler		**18 995**	**22 794**
Sum anleggsmidler		**18 995**	**22 794**
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		3 811	0
Andre fordringer		77 337	30 212
Sum fordringer		**81 148**	**30 212**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		126 040	68 490
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**126 040**	**68 490**
Sum omløpsmidler		**207 189**	**98 702**
SUM EIENDELER		**226 184**	**121 496**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	11	-665 259	-566 292
Sum opptjent egenkapital		**665 259**	**566 292**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum egenkapital		**-665 259**	**-566 292**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	839 291	685 625
Sum annen langsiktig gjeld		**839 291**	**685 625**
Sum langsiktig gjeld		**839 291**	**685 625**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		51 854	2 038
Annen kortsiktig gjeld		298	126
Sum kortsiktig gjeld		**52 152**	**2 163**
Sum gjeld		**891 443**	**687 788**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**226 184**	**121 496**

Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer:	2022 650572

Enheten

Organisasjonsnummer:	980 490 939
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	SAMEIET FABRIKKGATA 18/20
Forretningsadresse:	c/o BORI Bjørnsons gate 35 2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021

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:	Andreas Pedersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	07.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 16.07.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673

Organisasjonsnr: 980 490 939
SAMEIET FABRIKKGATA 18/20

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	568 396	510 624
Sum inntekter		**568 396**	**510 624**
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	11 410	11 010
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	3 799	3 799
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	620 368	375 019
Sum kostnader		**635 577**	**389 828**
Driftsresultat		**-67 181**	**120 796**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29	4 108
Sum finansinntekter		**29**	**4 108**
Annen rentekostnad		31 815	27 846
Sum finanskostnader		**31 815**	**27 846**
Netto finans		**-31 786**	**-23 738**
Ordinært resultat før skattekostnad		**-98 967**	**97 058**
Ordinært resultat etter skattekostnad		**-98 967**	**97 058**
Årsresultat		**-98 967**	**97 058**
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	11	-98 967	97 058
Sum overføringer og disponeringer		**-98 967**	**97 058**

Organisasjonsnr: 980 490 939
SAMEIET FABRIKKGATA 18/20

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Maskiner og anlegg	10	18 995	22 794
Sum varige driftsmidler		**18 995**	**22 794**
Sum anleggsmidler		**18 995**	**22 794**
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		3 811	0
Andre fordringer		77 337	30 212
Sum fordringer		**81 148**	**30 212**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		126 040	68 490
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**126 040**	**68 490**
Sum omløpsmidler		**207 189**	**98 702**
SUM EIENDELER		**226 184**	**121 496**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	11	-665 259	-566 292
Sum opptjent egenkapital		**665 259**	**566 292**
Sum egenkapital		**-665 259**	**-566 292**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	839 291	685 625
Sum annen langsiktig gjeld		**839 291**	**685 625**

Sum langsiktig gjeld	**839 291**	**685 625**
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	51 854	2 038
Annen kortsiktig gjeld	298	126
Sum kortsiktig gjeld	**52 152**	**2 163**
Sum gjeld	**891 443**	**687 788**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**226 184**	**121 496**

Organisasjonsnr: 980 490 939
SAMEIET FABRIKKGATA 18/20

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum	Beløp

Balanseført verdi 31.12.	Varige driftsmidler	Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap	Årets	Fjorårets
Samlet beløp - foretak i samme konsern	Årets	Fjorårets
Samlet beløp - foretak i samme konsern	Årets	Fjorårets
Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet	Årets	Fjorårets

Pantstillelse	Beløp

Beholdning av egne aksjer	Antall	Pålydende	Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om: **Medlemmer av:**

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	541 296	510 624	541 236	629 181
Andre inntekter	2	27 100	0	0	0
Sum inntekter		**568 396**	**510 624**	**541 236**	**629 181**
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	1 410	1 010	1 410	1 410
Styrehonorar	4	10 000	10 000	10 000	10 000
Avskrivninger	10	3 799	3 799	3 800	3 800
Forretningsførerhonorar		41 116	40 152	41 116	42 310
Konsulenttjenester	5	825	399	0	0
Drift og vedlikehold	6	133 588	41 722	76 700	105 610
Større vedlikehold/påkostninger		106 845	0	0	0
Forsikringer		46 262	47 606	37 000	50 000
Kommunale avgifter		155 820	152 790	150 000	180 000
Energi/fyring	7	82 262	53 158	55 000	85 000
Kabel-TV og bredbånd	8	35 640	35 045	36 700	37 500
Andre driftskostnader	9	18 010	4 147	10 600	12 100
Sum kostnader		**635 577**	**389 828**	**422 326**	**527 730**
Driftsresultat		**-67 181**	**120 796**	**118 910**	**101 451**
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		29	4 108	3 500	0
Rentekostnader		31 815	27 846	22 702	22 920
Sum finansposter		**-31 786**	**-23 738**	**-19 202**	**-22 920**
Årets resultat		**-98 967**	**97 058**	**99 708**	**78 531**
Udekket tap	11	-98 967	0	0	0
Reduksjon udekket tap	11	0	97 058	0	0
Sum disponering		**-98 967**	**97 058**	**0**	**0**

804 Sameiet Fabrikkgata 18/20

BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre anleggsmidler	10	18 995	22 794
Sum anleggsmidler		**18 995**	**22 794**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 811	0
Forskuddsbetalte kostnader		77 337	30 212
Bank		126 040	68 490
Sum omløpsmidler		**207 189**	**98 702**
SUM EIENDELER		**226 184**	**121 496**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Udekket tap	11	-665 259	-566 292
Sum egenkapital		**-665 259**	**-566 292**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevlån	12	839 291	685 625
Sum langsiktig gjeld		**839 291**	**685 625**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		51 854	2 038
Påløpne renter		159	126
Annen kortsiktig gjeld		139	0
Sum kortsiktig gjeld		**52 152**	**2 163**
Sum gjeld		**891 443**	**687 788**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**226 184**	**121 496**

Styret i Sameiet Fabrikkgata 18/20

Andreas Pedersen	Daniel Schaupp	Marit Sagen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

804 Sameiet Fabrikkgata 18/20

NOTER

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	442 800	406 944
Stipulerte renter	22 752	34 704
Stipulerte avdrag	75 744	68 976
Sum	**541 296**	**510 624**

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Andre innbetalinger	27 100	0
Sum	**27 100**	**0**

Andre inntekter er tilskudd for infrastruktur lading fra Viken Fylkeskommune.

804 Sameiet Fabrikkgata 18/20

NOTER

Note 3 - Lønns- og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	1 410	1 410
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-400
Sum	**1 410**	**1 010**

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	10 000	10 000
Sum	**10 000**	**10 000**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Andre forvaltningstjenester	825	399
Sum	**825**	**399**

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold eiendom	60 392	0
Vedlikehold bygg	7 016	428
Vedlikehold elektro	8 750	0
Vedlikehold utvendige anlegg	13 750	1 844
Kostnader til dugnad	480	0
Renholdstjenester	28 200	24 450
Snøbrøyting/strøing/feiing	15 000	15 000
Sum	**133 588**	**41 722**

804 Sameiet Fabrikkgata 18/20

NOTER

Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	82 262	53 158
Sum	**82 262**	**53 158**

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	35 640	35 045
Sum	**35 640**	**35 045**

Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Lyspærer, sikringer m.m.	139	0
Verktøy og redskaper	5 442	0
Nøkler, låser og skilt	0	49
Kontorrekvisita	0	49
Generalforsamling/årsmøte	808	1 899
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	9 564	0
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 058	2 150
Sum	**18 010**	**4 147**

Note 10 - Andre anleggsmidler

	Arbeidsmaskiner (traktor)
Anskaffelseskost pr.01.01 :	37 990
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	37 990
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	18 995
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	18 995
Årets avskrivninger :	3 799
Antatt levetid i år :	10

804 Sameiet Fabrikkgata 18/20

NOTER

Note 11 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Udekket tap 01.01	**-566 292**	**-663 350**
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	-98 967	97 058
Udekket tap 31.12	**-665 259**	**-566 292**

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån.
Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 12 - Gjeldsbrevlån

Kreditor:	**DNB BANK ASA**	**DNB BANK ASA**
Lånenummer:	**16363883471**	**12126506269**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2014
Rentesats:	3.45 %	3.89 %
Beregnet innfridd:	30.09.2030	04.10.2021
Opprinnelig lånebeløp:	860 000	1 130 700
Lånesaldo 01.01:	0	685 625
Avdrag i perioden:	20 709	685 625
Opptak i perioden:	860 000	0
Lånesaldo 31.12:	**839 291**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	392 499	0

Note 13 - Arbeidskapital

	2021	2020
A. Arbeidskapital 01.01	**96 539**	**68 343**
B. Endring arbeidskapital		
Årets resultat	-98 967	97 058
Tilbakeføring avskrivninger	3 799	3 799
Opptak langsiktig gjeld	860 000	0
Avdrag langsiktig gjeld	-706 333	-72 661
B. Årets endringer arbeidskapital	58 498	28 196
C. Arbeidskapital 31.12	**155 037**	**96 539**

Omløpsmidler	207 189	98 702
- Kortsiktig gjeld	52 152	2 163
= Arbeidskapital 31.12	**155 037**	**96 539**

804 Sameiet Fabrikkgata 18/20

Resultat og balanse med noter for Sameiet Fabrikkgata 18/20.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Fabrikkgata 18/20

Styreleder	Andreas Pedersen (sign.)	30.04.2022
Styremedlem	Daniel Schaupp (sign.)	28.04.2022
Styremedlem	Marit Sagen (sign.)	30.04.2022

Innkalling til årsmøte i Sameiet Fabrikkgata 18/20

Årsmøtet for Sameiet Fabrikkgata 18/20 avholdes Tirsdag 07.06.2022 kl 18:00.

Oppmøte: Parkeringsplassen

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av sekretær og to eiere til å signere protokollen

1.4 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

Møtet er forvarslet og innkallingen sendt ut i tide.

2. Styrets årsberetning for 2021

Det vises til styrets årsberetning for 2021 i møteinnkallingen, og det foreslås at denne godkjennes.

Forslag til vedtak: Styrets årsberetning godkjennes.

3. Årsoppgjøret for 2021

3.1 Årsoppgjøret for 2021

Det vises til resultatregnskap og balanse i møteinnkallingen, og det foreslås at regnskapet godkjennes.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2021 godkjennes.

3.2 Anvendelse av årsresultatet

Styret foreslår at det negative årsresultatet overføres til udekket tap.

Forslag til vedtak: Godkjent

4. Styrehonorar

4.1 Styrehonorar

Styrehonoraret foreslås til kr 10000. Honoraret fordeles internt av styret.

Forslag til vedtak: Godkjent

5. Innkomne forslag

Det har ikke kommet inn forslag til årsmøte 2022.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styre

Disse rollene er oppe til valg:

Styreleder

2 Styremedlemmer

2 Varamedlemmer

Sameiet Fabrikkgata 18/20 - Styrets årsberetning 2021

Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Andreas Pedersen, Fabrikkgata 18
Styremedlem, Marit Sagen, Nittedalsgata 9
Styremedlem, Daniel Schaupp, Fabrikkgata 20
Varamedlem, Faruk Berisha, Fabrikkgata 18
Varamedlem, Thi Minh Hue Nguyen, Rudvegen 2

Selskapsinformasjon

Sameiet Fabrikkgata 18/20 har organisasjonsnummer 980490939

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Postadresse
Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse
Sameiet ønsker å motta EHF. EHF-adressen er sameiets organisasjonsnummer: 980490939.
Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til faktura@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:
Sameiet Fabrikkgata 18/20 , 980490939.
Postboks 2719
7439 Trondheim

Sameiet, eiendommen og bygningene

Sameiet Fabrikkgata 18/20 ble stiftet 07.11.1995.

Sameiet består av 12 boligseksjoner, fordelt på en bygning med adressene Fabrikkgata 18 og 20.

Eiendommen har gnr 83, bnr 2389 i Lillestrøm kommune kommune.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger sameiet å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i sameiet.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-sloknings-utstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Styret skulle få på plass et internkontroll system i løpet av 2021, men det har nå blitt flyttet til 2022.

Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling torsdag 25.03.2021 har styret avholdt 2 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Løpende vedlikehold
    - Klippe hekk
    - Klippe gress
    - Bytte av knust vindu
    - Fylling av gruskasse

Av andre større saker kan nevnes:

- Fulgt opp Circle K og underleverandør i forbindelse med installasjon av infrastruktur til el-billadere.
- Store planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover
    - Utredning av balkong
    - Bytte av vinduer i hele sameiet
- Etablere en langsiktig vedlikeholdsplan
- To Styremøter
- Gjennomføring og planlegging av dugnad

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Regnskapet for 2021

Regnskapet for 2021 viser et driftsresultat på kr -67 181 og et negativt årsresultat på kr -98 967

Styret foreslår at det negative årsresultatet overføres til udekket tap.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

-Økte kostnader grunnet økt strømpris
-Installasjon av infrastruktur til el-billadere som ikke var budsjettert
-Uplanlagte vedlikeholdskostnader som: klipping av hekk og bytte av vinduer.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2021 kr 155 037

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, ikke er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar. Fremtidige tiltak må derfor planlegges finansiert ved låneopptak.

Av vesentlige hendelser av økonomiske karakter som har inntrådt i perioden fra 31.12.2021 og frem til styrets årsberetning er avgitt. og som har innvirkning på lagets drift, vil styret nevne en nylig oppdaget problemstilling - nemlig råte på balkong og vinduer

Vi vet for øyeblikket ikke noe om det totale fysiske eller økonomiske omfanget.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2021 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Kostnadsutvikling / budsjett for 2022

Felleskostnader
Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Forsikringer
Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 5%.

Kommunale avgifter
Det er lagt til grunn en økning på 15% i forhold til 2021.

Finanskostnader
For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2020 lagt til grunn ved budsjetteringen, samt 3 økninger på 0,25 prosentpoeng i løpet av 2022. Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

Øvrig
Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2022 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Planlagt vedlikehold

Sameiet har følgende planer for vedlikehold:

- Vedlikehold av balkonger der konstruksjonen er rammet av råte.
  - Her har vi ikke fått estimert kostnaden, og trenger bistand fra en fagkyndig som kan ta en befaring. Vi har ikke budsjettert for dette vedlikeholdet.
- Vedlikehold av vinduer som har blitt rammet av råte.
  - Her har vi heller ikke fått estimert totalkostnaden, men ca kostnad er 10 000 per vindu. Styret får vurdere om det er lønnsomt å bytte alle på likt, eller ta de mest kritiske først.

Forsikring

Bygninger
Sameiets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Fremtind Forsikring AS, polise nr 22932146. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak i seg selv.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. «Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

Skadedyr
«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr. Forsikringen dekker bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Forsikringen dekker også skade voldt av ulike innsekter, se utfyllende liste i vilkårene. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Skadedyrsdekningen ivaretas av Avarn Security (gamle Nokas), men alle skader meldes inn til Fremtind på vanlig måte gjennom skjema på BORI sine hjemmesider. Tlf. 915 02580 (vakttelefon) eller 333 10 000.

For å melde skade til Fremtind benyttes skademeldingsskjema på www.bori.no. Ved akutt skade kan Fremtinds vakttelefon 915 02300 benyttes.

Utleie

Av HMS-hensyn, og for at styret skal ha mulighet til å informere og kommunisere med leietakere, ber styret om at seksjonseiere som leier ut sine seksjoner registrerer leietaker og kontaktinformasjon. Utleie kan registreres på Min side når du er logget inn på www.bori.no.

Korttidsutleie er tillatt inntil 60 dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på leieforholdet skal meldes styret på forhånd.

Kabel-TV og bredbånd

Tjenesten(e) leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08 – 20, lørdag 09 – 17 eller søndag 10 – 15. Telefon til kundeservice: 924 05 050.
Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/ for mer informasjon.

Parkering og lading av bil

Sameiet har 12 parkeringsplasser som er fordelt likt utover de totalt 12 seksjonene,

- Alle parkeringsplasser er klargjort for installasjon av ladeboks som enhver seksjonseier kjøper inn selv via Circle K.
- Det er etablert ladeavtale med hos Circle K, der du betaler for sitt individuelle bruk etterskuddsvis, samt en månedlig kostnad på for abonnementet hos Circle K for service og fakturering.

Driften av sameiet

Sameiet har ikke noe avtalte om vaktmestertjeneste, og forventer at både leietagere og seksjonseiere skal bidra når det forekommer "vaktmesterjobb".

Renhold i fellesarealene utføres av Renhold Senter AS.

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for sameiet.

Energimerking er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Energiattest kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

Årsmeldingen er godkjent av styret 01.05.2022

RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	541 296	510 624	541 236	629 181
Andre inntekter	2	27 100	0	0	0
Sum inntekter		**568 396**	**510 624**	**541 236**	**629 181**
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	1 410	1 010	1 410	1 410
Styrehonorar	4	10 000	10 000	10 000	10 000
Avskrivninger	10	3 799	3 799	3 800	3 800
Forretningsførerhonorar		41 116	40 152	41 116	42 310
Konsulenttjenester	5	825	399	0	0
Drift og vedlikehold	6	133 588	41 722	76 700	105 610
Større vedlikehold/påkostninger		106 845	0	0	0
Forsikringer		46 262	47 606	37 000	50 000
Kommunale avgifter		155 820	152 790	150 000	180 000
Energi/fyring	7	82 262	53 158	55 000	85 000
Kabel-TV og bredbånd	8	35 640	35 045	36 700	37 500
Andre driftskostnader	9	18 010	4 147	10 600	12 100
Sum kostnader		**635 577**	**389 828**	**422 326**	**527 730**
Driftsresultat		**-67 181**	**120 796**	**118 910**	**101 451**
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		29	4 108	3 500	0
Rentekostnader		31 815	27 846	22 702	22 920
Sum finansposter		**-31 786**	**-23 738**	**-19 202**	**-22 920**
Årets resultat		**-98 967**	**97 058**	**99 708**	**78 531**
Udekket tap	11	-98 967	0	0	0
Reduksjon udekket tap	11	0	97 058	0	0
Sum disponering		**-98 967**	**97 058**	**0**	**0**

804 Sameiet Fabrikkgata 18/20

BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre anleggsmidler	10	18 995	22 794
Sum anleggsmidler		**18 995**	**22 794**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 811	0
Forskuddsbetalte kostnader		77 337	30 212
Bank		126 040	68 490
Sum omløpsmidler		**207 189**	**98 702**
SUM EIENDELER		**226 184**	**121 496**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Udekket tap	11	-665 259	-566 292
Sum egenkapital		**-665 259**	**-566 292**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevlån	12	839 291	685 625
Sum langsiktig gjeld		**839 291**	**685 625**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		51 854	2 038
Påløpne renter		159	126
Annen kortsiktig gjeld		139	0
Sum kortsiktig gjeld		**52 152**	**2 163**
Sum gjeld		**891 443**	**687 788**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**226 184**	**121 496**

Styret i Sameiet Fabrikkgata 18/20

Andreas Pedersen	Daniel Schaupp	Marit Sagen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

804 Sameiet Fabrikkgata 18/20

NOTER

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	442 800	406 944
Stipulerte renter	22 752	34 704
Stipulerte avdrag	75 744	68 976
Sum	**541 296**	**510 624**

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Andre innbetalinger	27 100	0
Sum	**27 100**	**0**

Andre inntekter er tilskudd for infrastruktur lading fra Viken Fylkeskommune.

804 Sameiet Fabrikkgata 18/20

NOTER

Note 3 - Lønns- og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	1 410	1 410
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-400
Sum	**1 410**	**1 010**

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	10 000	10 000
Sum	**10 000**	**10 000**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Andre forvaltningstjenester	825	399
Sum	**825**	**399**

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold eiendom	60 392	0
Vedlikehold bygg	7 016	428
Vedlikehold elektro	8 750	0
Vedlikehold utvendige anlegg	13 750	1 844
Kostnader til dugnad	480	0
Renholdstjenester	28 200	24 450
Snøbrøyting/strøing/feiing	15 000	15 000
Sum	**133 588**	**41 722**

804 Sameiet Fabrikkgata 18/20

NOTER

Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	82 262	53 158
Sum	**82 262**	**53 158**

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	35 640	35 045
Sum	**35 640**	**35 045**

Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Lyspærer, sikringer m.m.	139	0
Verktøy og redskaper	5 442	0
Nøkler, låser og skilt	0	49
Kontorrekvisita	0	49
Generalforsamling/årsmøte	808	1 899
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	9 564	0
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 058	2 150
Sum	**18 010**	**4 147**

Note 10 - Andre anleggsmidler

	Arbeidsmaskiner (traktor)
Anskaffelseskost pr.01.01 :	37 990
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	37 990
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	18 995
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	18 995
Årets avskrivninger :	3 799
Antatt levetid i år :	10

804 Sameiet Fabrikkgata 18/20

NOTER

Note 11 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Udekket tap 01.01	**-566 292**	**-663 350**
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	-98 967	97 058
Udekket tap 31.12	**-665 259**	**-566 292**

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån.
Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 12 - Gjeldsbrevlån

Kreditor:	**DNB BANK ASA**	**DNB BANK ASA**
Lånenummer:	**16363883471**	**12126506269**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2014
Rentesats:	3.45 %	3.89 %
Beregnet innfridd:	30.09.2030	04.10.2021
Opprinnelig lånebeløp:	860 000	1 130 700
Lånesaldo 01.01:	0	685 625
Avdrag i perioden:	20 709	685 625
Opptak i perioden:	860 000	0
Lånesaldo 31.12:	**839 291**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	392 499	0

Note 13 - Arbeidskapital

	2021	2020
A. Arbeidskapital 01.01	**96 539**	**68 343**
B. Endring arbeidskapital		
Årets resultat	-98 967	97 058
Tilbakeføring avskrivninger	3 799	3 799
Opptak langsiktig gjeld	860 000	0
Avdrag langsiktig gjeld	-706 333	-72 661
B. Årets endringer arbeidskapital	58 498	28 196
C. Arbeidskapital 31.12	**155 037**	**96 539**

Omløpsmidler	207 189	98 702
- Kortsiktig gjeld	52 152	2 163
= Arbeidskapital 31.12	**155 037**	**96 539**

804 Sameiet Fabrikkgata 18/20

Resultat og balanse med noter for Sameiet Fabrikkgata 18/20.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Fabrikkgata 18/20

Styreleder	Andreas Pedersen (sign.)	30.04.2022
Styremedlem	Daniel Schaupp (sign.)	28.04.2022
Styremedlem	Marit Sagen (sign.)	30.04.2022