



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 876 748  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET STRØMSGODSET HAGEBY  
Forretningsadresse: Nedre Torggate 5/7  
3015 DRAMMEN

### 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: Karen Bruusgaard  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2020

### 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, 14.08.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	1 125 369	745 436
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 125 369</b>	<b>745 436</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	79 870	40 614
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9	2 783 452	1 358 662
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 863 322</b>	<b>1 399 276</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 737 953</b>	<b>-653 840</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 736	2 523
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 736</b>	<b>2 523</b>
Annen rentekostnad		46 406	0
Annen finanskostnad		14 836	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>61 242</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-54 506</b>	<b>2 523</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 792 459</b>	<b>-651 317</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 792 459</b>	<b>-651 317</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 792 460</b>	<b>-651 317</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 792 460	-651 317
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 792 460</b>	<b>-651 317</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		6 267	5 476
Andre fordringer		2 408	30 411
Sum fordringer		8 675	35 887
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		780 750	237 960
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		780 750	237 960
Sum omløpsmidler		789 425	273 848
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>789 425</b>	<b>273 848</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-1 654 448	138 011
Sum opptjent egenkapital		-1 654 448	138 011
Sum egenkapital	14	-1 654 448	138 011
<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	13	1 615 764	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 615 764</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 615 764</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	10	35 938	88 664
Annen kortsiktig gjeld	11,12	792 172	47 172
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>828 109</b>	<b>135 836</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 443 873</b>	<b>135 836</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>789 425</b>	<b>273 848</b>



## Resultatregnskap Sameiet Strømsgodset Hageby - 2019-12

	Note	Regnskap År 2019	Regnskap År 2018	Budsjett År 2019	Budsjett År 2020
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde fellesutgifter	1	1 077 768	700 272	750 168	1 486 428
Andre inntekter	2	47 601	45 164	50 400	50 400
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 125 369</b>	<b>745 436</b>	<b>800 568</b>	<b>1 536 828</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	3	9 870	5 614	4 935	9 870
Styrehonorar	4	70 000	35 000	35 000	70 000
Revisjonshonorar	5	4 813	5 313	5 500	5 600
Honorar forretningsfører		57 444	55 938	57 445	59 341
Vedlikehold	6	80 780	628 890	150 000	303 000
Kjøp av tjenester	7	2 165 769	151 287	66 512	1 856 707
Kabel-TV		113 644	110 215	115 000	117 000
Forsikringer		97 536	75 814	107 000	150 000
Strøm og annen energi	8	255 247	317 214	235 504	285 904
Andre driftskostnader	9	8 219	13 991	18 000	18 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 863 322</b>	<b>1 399 276</b>	<b>794 896</b>	<b>2 875 422</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 737 953</b>	<b>-653 840</b>	<b>5 672</b>	<b>-1 338 594</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>					
Renteinntekter		6 736	2 523	2 500	2 500
Rentekostnader		46 406	0	0	68 556
Andre finanskostnader		14 836	0	0	0
<b>Sum finansinntekter / finanskostnader</b>		<b>-54 506</b>	<b>2 523</b>	<b>2 500</b>	<b>-66 056</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 792 460</b>	<b>-651 317</b>	<b>8 172</b>	<b>-1 404 650</b>
<b>Disponering:</b>					
Overført annen egenkapital		-1 792 460	-651 317	0	0
<b>Sum disponeringer</b>		<b>1 792 460</b>	<b>651 317</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse - Sameiet Strømsgodset Hageby - 2019-12

	Note	År 2019	År 2018
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		6 267	5 476
Andre fordringer		2 408	30 411
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		780 714	237 923
Innestående på særvilkår - skattetrekk		36	37
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>789 425</b>	<b>273 848</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>789 425</b>	<b>273 848</b>

klientnr. 589 Sameiet Strømsgodset Hageby org.nr. 912876748



## Balanse - Sameiet Strømsgodset Hageby - 2019-12

	Note	År 2019	År 2018
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Oppført egenkapital		-1 654 448	138 011
<b>Sum egenkapital</b>	<b>14</b>	<b>-1 654 448</b>	<b>138 011</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pant-og gjeldsbrev lån	13	1 615 764	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 615 764</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 175	3 142
Gjeld til forretningsfører		0	70
Leverandørgjeld	10	35 938	88 664
Kassakreditt	11	14 836	0
Annen kortsiktig gjeld	12	771 161	43 960
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>828 109</b>	<b>135 836</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 443 873</b>	<b>135 836</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>789 425</b>	<b>273 848</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Karen Bruusgaard  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Benedicte A  
Engnestangen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kristian Ivar Øien  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ørjan Homme  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Silje Kirkerud Sæmme  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Espen Myklebust  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Erik Børve Rasmussen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Cato Christensen  
Grindvik  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Eirik Fridholm Midtbø  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Øyvind Stråle  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Eileen Svendsen  
Styremedlem

klientnr. 589 Sameiet Strømsgodset Hageby org.nr. 912876748



## Noter Sameiet Strømsgodset Hageby

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer etter opptjeningsprinsippet som er den perioden andelseiere har forpliktet seg til å betale felleskostnaden.

### Note 1 - Innkrevde fellesutgifter

	År 2019
3600 Innkrevde felleskostnader	902 664
3604 Fjernvarme	175 104
<b>Sum</b>	<b>1 077 768</b>

### Note 2 - Andre inntekter

	År 2019
3612 Andre målerbaserte inntekter	47 601
<b>Sum</b>	<b>47 601</b>

### Note 3 - Personalkostnader

	År 2019
5400 Arbeidsgiveravgift	9 870
<b>Sum</b>	<b>9 870</b>

Antall årsverk sysselsatt: 0,0

Lov om Obligatorisk Tjenestepensjon - OTP - krever at virksomheter som faller inn under loven har tegnet tjenestepensjon som tilfredsstillers lovens krav.

Virksomheten omfattes ikke av lov om obligatorisk tjenestepensjon.  
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar.

### Note 4 - Styrehonorar

	År 2019
5330 Styrehonorar	70 000
<b>Sum</b>	<b>70 000</b>

Noten viser kostnadsført styrehonorar i løpet av året. Det er ikke avsatt styrehonorar ved årets slutt.

Klientnr. 589 Sameiet Strømsgodset Hageby org.nr. 912876748



## Noter Sameiet Strømsgodset Hageby

### Note 5 - Revisjonshonorar

	År 2019
6700 Honorar for lovpålagt revisjon	4 813
<b>Sum</b>	<b>4 813</b>

### Note 6 - Vedlikehold

	År 2019
6602 Vedlikehold VVS	68 750
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	11 546
6619 Dugnadskostnader	484
<b>Sum</b>	<b>80 780</b>

6602-Utbedring lekkasje avløpsrør

### Note 7 - Kjøp av tjenester

	År 2019
6720 Juridisk rådgivning	1 018 128
6725 Tilleggs tjenester NBBO	8 492
6730 Teknisk rådgivning	1 094 524
6780 Snøbrøyting	44 625
<b>Sum</b>	<b>2 165 769</b>

6720-Honorar til advokat. Kr 39.481,- til Adv.firmaet Thommesen ( hovedsakelig egenandel pga forsikring). Kr 978.674,- til Oslo Advokatkontor der kr 488.750,- er påløpt men forfall er utsatt til 2020.

6730-Gjelder hovedsakelig BER Bygg kr 270.350,-, Degree of Freedom kr 183.656,-, DMR Miljø og Geotekn kr 336.618,- og Dr. Philos Kjell Karlsrud kr 199.351,-. Resterende er mindre beløp fordelt på flere leverandører.

### Note 8 - Strøm og annen energi

	År 2019
6200 Elektrisk energi	11 786
6260 Fjernvarme	243 461
<b>Sum</b>	<b>255 247</b>



## Noter Sameiet Strømsgodset Hageby

### Note 9 - Andre driftskostnader

	Ar 2019
6500 Verktøy og redskaper	637
6940 Porto	533
7400 Kontingenter, fradragsberettiget	83
7719 Sosiale tiltak	2 177
7721 Årsmøtet	3 408
7770 Bank/betalingsgebyrer	1 371
7790 Andre kostnader	11
<b>Sum</b>	<b>8 219</b>

### Note 10 - Leverandørgjeld

	Ar 2019
2400 Leverandørgjeld	35 938
<b>Sum</b>	<b>35 938</b>

Leverandørgjeld utgjør gjeld for kjøp av tjenester, levering av varer etc som er utført eller levert i 2019 og som først blir betalt i 2020.

### Note 11 - Kassekreditt

	Ar 2019
2380 Kassekreditt / Overtrekk driftskonto	14 836
<b>Sum</b>	<b>14 836</b>

2380-Avtale om kassekreditt løper for 1 år om gangen. Kredittbeløpet er kr 2.500.000,- og det påløper kvartalsvis provisjon (0,25%) og den nominelle rentesatsen er 3,80%. Beløpet kr 14.836,- gjelder provisjon og rente.

### Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	Ar 2019
2990 Annen kortsiktig gjeld	733 812
2998 Periodisering	37 349
<b>Sum</b>	<b>771 161</b>

2990-Der kr 488.750,- gjelder avs påløpte honorar fra Oslo Advokatkontor der forfall er utsatt til 2020.  
Kr 173.000,- fakura fra Dr. Philos Kjell Karlsrud som gjelder 2019 men mottatt 2020.  
Kr 19.000,- er avsatte kostnader fjernvarme for april og mai som ikke er mottatt.  
Kr 30.000,- er andel 2019 fra DMR Miljø og Geotekn. mottatt i 2020.  
Kr 23.062,- avs kostnad til NBBO Byggtek gjeldene 2019.

2998-Strøm og fjernvarme for 2019 mottatt i 2020.

Klientnr. 589 Sameiet Strømsgodset Hageby org.nr. 912876748



## Noter Sameiet Strømsgodset Hageby

### Note 13 - Langsiktig lån og pantstillelser

Kreditor:

Formål:

Lånenummer:

Lånetype:

Opptaksår:

Rentesats:

Betingelser:

Beregnet innfridd:

Opprinnelig lånebeløp:

Lånesaldo 01.01:

Avdrag i perioden:

Opptak i perioden:

Lånesaldo 31.12:

Saldo 5 år frem i tid:

DNB Boligkreditt AS - ikke standard	DNB Boligkreditt AS - ikke standard
Reklamasjonssaker	Kostnader takstmann/sak utbygger
12138235708	12137858809
Annuitet	Annuitet
2019	2019
4,3 %	3,8 %
Flytende	Flytende rente
30.12.2033	29.05.2019
1 700 000	500 000
0	0
84 236	500 000
1 700 000	500 000
<b>1 615 764</b>	<b>0</b>
1 145 337	0

### Note - Langsiktig lån og pantstillelser

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138235708	21	76 941	1 615 761

Det er ikke stillet pantsikkerhet for lånet. Imidlertid hefter hver enkelt sameier for lånet i samsvar med sin eierbrøk. Sameierne har et personlig ansvar for sin del av gjelden.

### Note 14 - Egenkapital

	År 2019	År 2018
Opptjent egenkapital	-1 654 448	138 011
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>-1 654 448</b>	<b>138 011</b>

Egenkapitalen er negativ da det er tatt opp lån til å dekke løpende kostnader i reklamasjonssaken.



## Østlandske Revisorer AS

Foretaksregisteret: NO 982 743 966 MVA

- Revisjon
- Skatterådgivning
- Økonomisk rådgivning

Til årsmøte i

Sameiet Strømsgodset Hageby

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Strømsgodset Hagebys årsregnskap som viser et underskudd på kr 1.792.460. 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 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.

##### Styrets 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 mistligheter 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.



## Østlandske Revisorer AS

### *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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

#### *Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 8.mars 2020

Østlandske Revisorer AS

  
Laila Ødegården  
Registrert revisor