



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 219 181
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RØSANDÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/KBBL
Langveien 16
6509 KRISTIANSUND N

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Inger Smenes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		600 480	600 480
Sum inntekter		600 480	600 480
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	9 648	72 161
Annen driftskostnad	5,6,7,8	307 182	252 825
Sum kostnader		316 831	324 986
Driftsresultat		283 649	275 494
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 059	10 775
Sum finansinntekter		10 059	10 775
Annen rentekostnad	15	79 144	105 778
Sum finanskostnader		79 144	105 778
Netto finans		-69 085	-95 003
Ordinært resultat før skattekostnad		214 565	180 491
Ordinært resultat etter skattekostnad		214 565	180 491
Årsresultat		214 564	180 491



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,10	11 395 000	11 395 000
Sum varige driftsmidler		11 395 000	11 395 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		1 200	1 200
Sum finansielle anleggsmidler		1 200	1 200
Sum anleggsmidler		11 396 200	11 396 200
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		19 857	12 613
Andre fordringer		27 683	26 364
Sum fordringer		47 540	38 977
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	649 135	634 268
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		649 135	634 268
Sum omløpsmidler		696 675	673 246
SUM EIENDELER		12 092 875	12 069 446
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		1 735 431	1 520 867
Sum egenkapital		1 736 231	1 521 667
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser	12	354 455	316 295
Sum avsetninger for forpliktelser		354 455	316 295
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	4 178 061	4 402 239
Øvrig langsiktig gjeld	13	5 795 000	5 795 000
Sum annen langsiktig gjeld		9 973 061	10 197 239
Sum langsiktig gjeld		10 327 516	10 513 534
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		29 128	26 770
Skyldige offentlige avgifter		0	924
Annen kortsiktig gjeld		0	6 551
Sum kortsiktig gjeld		29 128	34 245
Sum gjeld		10 356 644	10 547 779
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 092 875	12 069 446
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	14	9 973 061	10 197 239



Årsregnskap 2020

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter				
Inndekte felleskostnader	600 480	600 480	600 480	611 520
Sum driftsinntekter	600 480	600 480	600 480	611 520
Utgifter				
Personalkostnader	3 648	63 161	17 803	1 364
Styregodtgjørelser	4 9 000	9 000	9 000	9 000
Revisjonshonorar	5 5 860	5 325	5 859	6 036
Forretningsførerhonorar	49 152	48 666	49 151	50 379
Kontingent boligbyggelaget	2 400	2 400	2 400	2 400
Vedlikehold	6 38 160	36 320	38 160	39 200
Forsikring	26 914	23 986	26 360	29 605
Andre driftskostnader	7 55 299	23 488	30 000	43 000
Kommunale avgifter	8 129 397	112 640	117 146	133 287
Sum driftsutgifter	316 831	324 986	295 878	314 272
Res. før finansielle poster	283 649	275 494	304 602	297 248
Finansielle inn- /utbet.				
Renteinntekter	10 059	10 775	7 600	7 600
Renteutgifter	15 79 144	105 778	107 149	65 049
Sum finansielle inn-/utbet.	-69 085	-95 003	-99 549	-57 449
Årsresultat	214 564	180 491	205 053	239 799



Balanse 2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	9	320 000	320 000
Bygninger	10	11 075 000	11 075 000
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler		1 200	1 200
Sum anleggsmidler		11 396 200	11 396 200
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		19 857	12 613
Andre fordringer		27 683	26 364
Bankinnskudd			
Innestående på driftskonti	11	649 135	634 268
Sum omløpsmidler		696 675	673 246
SUM EIENDELER		12 092 875	12 069 446
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital		1 735 431	1 520 867
Sum egenkapital		1 736 231	1 521 667
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Vedlikeholdsavsetning	12	354 455	316 295
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15	4 178 061	4 402 239
Borettsinnskudd	13	5 795 000	5 795 000
Sum langsiktig gjeld		10 327 516	10 513 534
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		29 128	26 770
Skyldig off. myndigheter		0	924
Annen kortsiktig gjeld		0	6 551
Sum kortsiktig gjeld		29 128	34 245
Sum gjeld		10 356 644	10 547 779
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 092 875	12 069 446
Pantestillelser	14	9 973 061	10 197 239

Kristiansund N 31.12.20

AL Kristiansund BBL

Sted: _____, dato: _____

Inger Smenes
StyrelederHarry Fossvik
StyremedlemKari Helle
Styremedlem



Noter 2020

Note 0 - Informasjon om årsregnskapet.

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon.

Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Note 1 - Disponible midler

Nedenfor finner du oppstillingen over disponible midler:

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. Disponible midler pr. 01.01	639 001	642 684	639 001	667 547
B. Endring disponible midler:				
Årets resultat (se resultatregnskap)	214 564	180 491	205 053	239 799
Avsatt vedlikeholdsfond	38 160	36 320	0	0
Avdrag langsiktig lån	-224 178	-220 494	-218 891	-239 522
B. Årets endring disponible midler:	28 546	-3 683	-13 838	277
C. Disponible midler pr. 31.12	667 547	639 001	625 163	667 824
Av de disponible midlene er følgende øremerket vedlikehold:	354 455	316 295	0	0
Fritt disponibelt:	313 092	322 706	-13 838	277
Omløpsmidler 31.12	696 675	673 246	659 408	696 952
Kortsiktig gjeld 31.12	-29 128	-34 245	-34 245	-29 128
Disponible midler 31.12	667 547	639 001	625 163	667 824



Noter 2020

Note 2 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt:

Tomten er oppført med anskaffelseskost.

Eiendommer:

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. påkostninger.

Aksjer og andeler:

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Note 3 - Personalkostnader

Laget har ingen ansatte, men leier inn etter behov.

	2020	2019
5100 Lønn til ansatte	0	47 693
5150 Opptjent feriepenger	0	6 551
5400 Arbeidsgiveravgift	1 269	7 994
5401 Redusert AGA med 4% (corona kompensasjon)	-621	0
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	0	924
Sum	648	63 161

Note 4 - Styrehonorar

	2020	2019
5330 Styrehonorar	9 000	9 000
Sum	9 000	9 000

Note 5 - Revisjonshonorar

	2020	2019
Revisors honorar som i sin helhet knytter seg til revisjon er på kr.	5 860	5 325



Noter 2020

Note 6 - Vedlikehold

	2020	2019
6645 Vedlikeholdsavsetning	38 160	36 320
Sum	38 160	36 320

Styret mener det gjennomførte vedlikehold og vedlikeholdsavsetning er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 7 - Andre driftskostnader

	2020	2019
6500 Innkjøp/vedlikehold driftsmat.	12 980	0
6559 Andre driftskostnader	377	2 204
6715 Sekretærarbeider ol	3 578	4 523
6760 Innleid arbeidskraft fra byrå	37 525	10 388
6825 Kopiering	180	129
6940 Porto	27	148
7720 Generalforsamling	0	2 443
7740 Kurs	0	1 400
7770 Bank-og kortgebyr, betalingsgebyr	633	2 254
Sum	55 299	23 488

Note 8 - Kommunale avgifter/eiendomsskatt

	2020	2019
7760 Kommunale avgifter (vannavg. renovasjon, feieavg)	77 324	74 217
7761 Eiendomsskatt	52 073	38 423
Sum	129 397	112 640

Note 9 - Tomter

	År	Beløp
Kostpris	2005	320 000
Bokført verdi pr. 31.12		320 000

Note 10 - Bygninger

	År	Beløp
Kostpris	2005	10 775 000
Garasjer	2005	300 000
Bokført verdi pr. 31.12		11 075 000

Bygningene er ikke avskrevet, man har istedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført Jfr.note om vedlikehold og vedlikeholdsavsetning.

Note 11 - Bankinnskudd

	2020	2019
Bundne bankinnskudd :		



Noter 2020

Note 12 - Vedlikeholdsavsetning

For å benytte vedlikeholdsavsetningen må styret gjøre eget vedtak om det.

	2020
Vedlikeholdsavsetning IB 01.01	316 295
+ årets avsetning	38 160
Vedlikeholdsavsetning UB 31.12	354 455

Note 13 - Borettsinnskudd

	2020
2250 Borettsinnskudd	5 495 000
2251 Innskudd garasjer	300 000
Sum	5 795 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 14 - Pantstillelser

	2020
Av anleggets bokførte gjeld er det sikret ved pant kr.	9 973 061
Eiendommen som er stillet som sikkerhet har en bokført verdi på kr.	11 395 000

Note 15 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebank1 Nordvest
Lånenummer:	39308430875
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2013
Rentesats:	1.488 %
Beregnet innfridd:	30.06.2036
Opprinnelig lånebeløp:	5 605 000
Lånesaldo 01.01:	4 402 239
Avdrag i perioden:	224 178
Lånesaldo 31.12:	4 178 061

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 39308430875	8	522 258	4 178 064



Resultat og balanse med noter for Røsandåsen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Røsandåsen Borettslag

Styreleder	Inger Smenes (sign.)	07.02.2021
Styremedlem	Kari Helle (sign.)	04.02.2021
Styremedlem	Harry Fossvik (sign.)	06.02.2021



STATSAUTORISERT REVISOR
ANDRÉ HANSØ AS

Medlem av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsførerselskap
Foretaks- / Revisornummer: NO 959 183 848
Helge Barmans Gate 11, 6508 KRISTIANSUND

Telefon 71 67 90 55
andre@revisorhansoe.no
www.revisorhansoe.no

Avdelingskontor Frei:
Flatsesund, 6523 FREI
Telefon 90 69 84 54

Til generalforsamlingen i
Røsandåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslag Røsandåsen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, oppstilling over endring av disponible midler og kontantstrømoppstilling 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer 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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon 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.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med

Side 2

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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

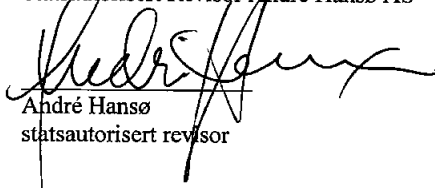
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti 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. Det henvises til revisorforeningen.no/revisjonsberetninger som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Kristiansund, 09. februar 2021
Statsautorisert Revisor André Hansø AS



André Hansø
statsautorisert revisor

✓