



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 744 193
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RÅDHUSTUNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Kristiansund Boligbyggelag
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: Jøran Ingolf Haltvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2021

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		553 876	570 959
Sum inntekter		553 876	570 959
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	7 707	5 705
Annen driftskostnad	5,6,7,8	409 357	355 485
Sum kostnader		417 063	361 189
Driftsresultat		136 812	209 770
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 261	10 338
Sum finansinntekter		7 261	10 338
Annen rentekostnad	15	168 316	203 759
Sum finanskostnader		168 316	203 759
Netto finans		-161 054	-193 421
Ordinært resultat før skattekostnad		-24 243	16 348
Ordinært resultat etter skattekostnad		-24 243	16 348
Årsresultat		-24 242	16 349



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,10	17 505 000	17 505 000
Sum varige driftsmidler		17 505 000	17 505 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		1 350	1 350
Sum finansielle anleggsmidler		1 350	1 350
Sum anleggsmidler		17 506 350	17 506 350
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		-31 831	14 830
Andre fordringer		42 947	47 414
Sum fordringer		11 116	62 244
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	522 154	496 762
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		522 154	496 762
Sum omløpsmidler		533 270	559 006
SUM EIENDELER		18 039 620	18 065 356
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		45 000	45 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum innskutt egenkapital		45 000	45 000
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		87 376	111 618
Sum egenkapital		132 376	156 618
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser	12	352 343	352 343
Sum avsetninger for forpliktelser		352 343	352 343
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	9 000 000	9 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	13	8 505 000	8 505 000
Sum annen langsiktig gjeld		17 505 000	17 505 000
Sum langsiktig gjeld		17 857 343	17 857 343
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		43 929	40 205
Annen kortsiktig gjeld		5 972	11 190
Sum kortsiktig gjeld		49 901	51 395
Sum gjeld		17 907 244	17 908 738
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 039 620	18 065 356
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	14	17 505 000	17 505 000



Årsregnskap 2020

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021	
Inntekter					
	Inndepte felleskostnader	385 560	367 200	385 560	421 200
	Inndepte kapitalkostnader renter	168 316	203 759	0	0
	Sum driftsinntekter	553 876	570 959	385 560	421 200
Utgifter					
	Personalkostnader	3 707	705	705	987
	Styre godtgjørelser	4 7 000	5 000	5 000	7 000
	Revisjonshonorar	5 5 860	5 325	5 870	6 040
	Forretningsførerhonorar	63 234	62 604	63 240	64 820
	Kontingent boligbyggelaget	2 700	2 700	2 700	2 700
	Vedlikehold	6 90 299	72 360	76 000	78 210
	Forsikring	41 381	36 578	39 160	47 000
	Andre driftskostnader	7 14 321	11 247	10 000	15 000
	Kommunale avgifter	8 191 562	164 671	187 300	198 000
	Sum driftsutgifter	417 063	361 189	389 975	419 757
	Res. før finansielle poster	136 812	209 770	-4 415	1 443
Finansielle inn- /utbet.					
	Renteinntekter	7 261	10 338	8 800	3 500
	Renteutgifter	15 168 316	203 759	0	0
	Sum finansielle inn-/utbet.	-161 054	-193 421	8 800	3 500
	Årsresultat	-24 242	16 349	4 385	4 943



	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	9	1 401 483	1 401 483
Bygninger	10	16 103 517	16 103 517
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler		1 350	1 350
Sum anleggsmidler		17 506 350	17 506 350
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		-31 831	14 830
Andre fordringer		42 947	47 414
Bankinnskudd			
Innestående på driftskonti	11	522 154	496 762
Sum omløpsmidler		533 270	559 006
SUM EIENDELER		18 039 620	18 065 356
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		45 000	45 000
Opptjent egenkapital		87 376	111 618
Sum egenkapital		132 376	156 618
GJELD			
Avsetning for forpliktøser			
Vedlikeholdsavsetning	12	352 343	352 343
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15	8 800 000	8 800 000
IN-gjeld	15	200 000	200 000
Borettsinnskudd	13	8 505 000	8 505 000
Sum langsiktig gjeld		17 857 343	17 857 343
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 972	11 190
Leverandørgjeld		43 929	40 205
Sum kortsiktig gjeld		49 901	51 395
Sum gjeld		17 907 244	17 908 738
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 039 620	18 065 356

Pantestillelser

14

17 505 000

17 505 000

Kristiansund N 31.12.20

AL Kristiansund BBL

Sted:

Kr. sund

dato:

29/12/20

Loran Ingvald Halvåk
SjeflederLoran Ingvald Halvåk
SjeflederLoran Ingvald Halvåk
Sjefleder



Balanse 2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	9	1 401 483	1 401 483
Bygninger	10	16 103 517	16 103 517
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler		1 350	1 350
Sum anleggsmidler		17 506 350	17 506 350
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		-31 831	14 830
Andre fordringer		42 947	47 414
Bankinnskudd			
Innestående på driftskonti	11	522 154	496 762
Sum omløpsmidler		533 270	559 006
SUM EIENDELER		18 039 620	18 065 356
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		45 000	45 000
Opptjent egenkapital		87 376	111 618
Sum egenkapital		132 376	156 618
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Vedlikeholdsavsetning	12	352 343	352 343
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15	8 800 000	8 800 000
IN-gjeld	15	200 000	200 000
Borettsinnskudd	13	8 505 000	8 505 000
Sum langsiktig gjeld		17 857 343	17 857 343
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 972	11 190
Leverandørgjeld		43 929	40 205
Sum kortsiktig gjeld		49 901	51 395
Sum gjeld		17 907 244	17 908 738
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 039 620	18 065 356
Pantestillelser	14	17 505 000	17 505 000

Kristiansund N 31.12.20

AL Kristiansund BBL

Sted: _____, dato: _____

Jøran Ingolf Haltvik
Styreleder

Jenny Linn Hermundslø
Styremedlem

Gunnar Oterholm
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.

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av borettslagets gjeld (IN). Dette behandles regnskapsmessig etter gjeldsmetoden. Dette medfører at innbetalt IN føres som langsiktig gjeld til andelseieren. Reduksjon av gjelden inntektsføres i takt med at lånet nedbetales, og øker derved egenkapitalen. Andelseieren gis panterrett for IN-innbetalingen ved inntreden i långivers tinglyste panterrett for lånet. Panteretten nedkvitteres i takt med lånet forøvrig.

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	507 611	480 301	507 611	483 369
B. Endring disponible midler:				
Årets resultat (se resultatregnskap)	-24 242	16 349	4 385	4 943
Avsatt vedlikeholdsfond	0	10 961	0	0
Opptak langsiktig lån	8 800 000	0	0	0
Avdrag langsiktig lån	-8 800 000	0	0	0
B. Årets endring disponible midler:	-24 242	27 310	4 385	4 943
C. Disponible midler pr. 31.12	483 369	507 611	511 996	488 312
Av de disponible midlene er følgende øremerket vedlikehold:	352 343	352 343	0	0
Fritt disponibelt:	131 026	155 268	4 385	4 943
Omløpsmidler 31.12	533 270	559 006	563 391	538 213
Kortsiktig gjeld 31.12	-49 901	-51 395	-51 395	-49 901
Disponible midler 31.12	483 369	507 611	511 996	488 312



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
5400 Arbeidsgiveravgift	987	705
5401 Redusert AGA med 4% (corona kompensasjon)	-280	0
Sum	707	705

Note 4 - Styrehonorar

	2020	2019
5330 Styrehonorar	7 000	5 000
Sum	7 000	5 000

Note 5 - Revisjonshonorar

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

Note 6 - Vedlikehold

	2020	2019
6601 Vedlikehold Bygg	0	61 399
6640 Periodisk vedlikehold	82 090	0
6645 Vedlikeholdsavsetning	0	10 961
6716 Teknisk tjenester	8 209	0
Sum	90 299	72 360

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



Noter 2020

Note 7 - Andre driftskostnader

	2020	2019
6551 Driftskostnader bygg	10 623	4 539
6559 Andre driftskostnader	462	565
6715 Sekretærarbeider ol	2 550	3 025
6825 Kopiering	0	1
6940 Porto	0	100
7740 Kurs	0	700
7770 Bank-og kortgebyr, betalingsgebyr	686	2 317
Sum	14 321	11 247

Note 8 - Kommunale avgifter/eiendomsskatt

	2020	2019
7760 Kommunale avgifter (vannavg. renovasjon, feieavg)	113 222	80 995
7761 Eiendomsskatt	78 340	83 676
Sum	191 562	164 671

Note 9 - Tomter

	År	Beløp
Kostpris	2009	1 401 483
Bokført verdi pr. 31.12		1 401 483

Note 10 - Bygninger

	År	Beløp
Kostpris	2008-2010	16 103 517
Bokført verdi pr. 31.12		16 103 517

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 :		

Note 12 - Vedlikeholdsavsetning

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

	2020
Vedlikeholdsavsetning IB 01.01	352 343
+ årets avsetning	0
Vedlikeholdsavsetning UB 31.12	352 343



Noter 2020

Note 13 - Borettsinnskudd

	2020
2250 Borettsinnskudd	8 505 000
Sum	8 505 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 14 - Pantstillelser

	2020
Av anleggets bokførte gjeld er det sikret ved pant kr.	17 505 000
Eiendommen som er stillet som sikkerhet har en bokført verdi på kr.	17 505 000

Note 15 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebank 1 Nordvest	Sparebank 1 Nordvest
Formål:	Forlengte avdragsfri periode 5 år.	
Lånenummer:	39308600525	39308303393
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2009
Rentesats:	1.488 %	2.54 %
Betingelser:	IN-lån	IN-lån
Beregnet innfridd:	30.12.2054	21.02.2020
Opprinnelig lånebeløp:	9 000 000	7 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	8 800 000
Avdrag i perioden:	0	8 800 000
Opptak i perioden:	8 800 000	0
Lånesaldo 31.12:	8 800 000	0
Andelssaldo 01.01:	0	200 000
Innbetalt IN i perioden:	200 000	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	200 000
Andelssaldo 31.12:	200 000	0
Sum pantegjeld for lån:	9 000 000	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 39308600525	8	1 000 000	8 000 000
	1	800 000	800 000
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 39308600525 har første avdrag 30.12.2025 med kr 119 349	8	1 000 000	2 260
	1	800 000	1 808



Til generalforsamlingen i
Rådhuset Borettslag

STATSAUTORISERT REVISOR
ANDRÉ HANSØ AS

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

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

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

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslag Rådhuset Borettslaga årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, oppstilling over endring av disponible midler og kontantstrømpoppstilling 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 rettvise 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 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. Det henvises til revisorforeningen.no/revisjonsberetninger som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

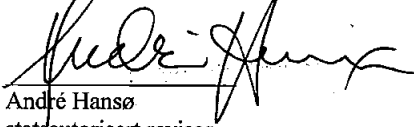
Uttalelse om andre lovmessige krav

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, 3. mars 2021

Statsautorisert Revisor Andre Hansø AS



André Hansø
statsautorisert revisor