



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 161 489
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET UNDERLIA 45
Forretningsadresse: Nedre Torggate 5/7
3015 DRAMMEN

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: Vilde Christine Johnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2021

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, 12.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	2 326 014	2 261 624
Sum inntekter		2 326 014	2 261 624
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	103 216	103 177
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10	2 248 306	1 810 989
Sum kostnader		2 351 522	1 914 166
Driftsresultat		-25 508	347 458
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 714	20 275
Annen finansinntekt		5 329	5 195
Sum finansinntekter		15 043	25 470
Annen rentekostnad		162 302	187 431
Sum finanskostnader		162 302	187 431
Netto finans		-147 259	-161 961
Ordinært resultat før skattekostnad		-172 767	185 497
Ordinært resultat etter skattekostnad		-172 767	185 497
Årsresultat		-172 768	185 496
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-172 768	185 496
Sum overføringer og disponeringer		-172 768	185 496



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11	10 744 835	10 744 835
Sum varige driftsmidler		10 744 835	10 744 835
Sum anleggsmidler		10 744 835	10 744 835
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 218	7 652
Andre fordringer	12	145 270	142 838
Sum fordringer		147 488	150 490
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 428 935	3 066 040
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 428 935	3 066 040
Sum omløpsmidler		2 576 423	3 216 530
SUM EIENDELER		13 321 258	13 961 365
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		4 400	4 400
Sum innskutt egenkapital		4 400	4 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 626 829	5 799 597



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum opptjent egenkapital		5 626 829	5 799 597
Sum egenkapital	15	5 631 229	5 803 997
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	6 809 189	7 207 079
Øvrig langsiktig gjeld		498 000	498 000
Sum annen langsiktig gjeld		7 307 189	7 705 079
Sum langsiktig gjeld		7 307 189	7 705 079
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	13	330 024	393 646
Annen kortsiktig gjeld		52 815	58 643
Sum kortsiktig gjeld		382 839	452 289
Sum gjeld		7 690 029	8 157 368
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 321 258	13 961 365



Disponible midler Borettslaget Underlia 45

Disponible midler

Forskrift om årsoppgjør for borettslag stiller krav til at årsregnskapet skal inneholde en egen oppstilling over borettslagets disponible midler og endringer i disse. Med disponible midler mener man omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.

	År 2020	År 2019
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	2 764 240	2 955 237
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	-172 768	185 496
Opptak lån / avdrag på lån	-397 889	-376 493
Årets endring i disponible midler	-570 657	-190 997
Disponible midler 31.12	2 193 583	2 764 240



Resultatregnskap Borettslaget Underlia 45 - 2020-12

	Note	Regnskap År 2020	Regnskap År 2019	Budsjett År 2020	Budsjett År 2021
Inntekter					
Innkrevde fellesutgifter	1	2 326 014	2 208 824	2 337 288	2 337 288
Andre inntekter		0	52 800	0	0
Sum inntekter		2 326 014	2 261 624	2 337 288	2 337 288
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	13 216	13 177	13 240	12 690
Styrehonorar	3	90 000	90 000	90 000	90 000
Revisjonshonorar	4	5 338	5 170	6 000	6 000
Honorar forretningsfører		116 724	112 998	116 722	119 290
Vedlikehold	5	934 161	578 592	1 504 800	372 000
Kjøp av tjenester	6	314 815	248 328	236 012	228 967
Tv/bredbånd		142 565	149 868	154 000	147 000
Forsikringer	7	45 186	40 916	45 000	48 000
Kommunale avgifter	8	447 648	401 636	440 920	444 600
Strøm og annen energi	9	211 814	243 483	253 312	253 312
Andre driftskostnader	10	30 055	29 998	48 250	33 000
Sum driftskostnader		2 351 522	1 914 167	2 908 256	1 754 859
Driftsresultat		-25 508	347 457	-570 968	582 429
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		9 714	20 275	7 000	5 000
Andre finansinntekter		5 329	5 195	0	0
Rentekostnader		162 302	187 431	220 578	208 175
Sum finansinntekter / finanskostnader		-147 260	-161 961	-213 578	-203 175
Årets resultat		-172 768	185 496	-784 546	379 254
Disponering:					
Overført annen egenkapital		-172 768	185 496	0	0
Sum disponeringer		172 768	-185 496	0	0



Balanse - Borettslaget Underlia 45 - 2020-12

	Note	Ar 2020	Ar 2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11	10 744 835	10 744 835
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		10 744 835	10 744 835
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		2 218	7 652
Andre fordringer	12	145 270	142 838
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 428 935	3 066 040
Sum omløpsmidler		2 576 423	3 216 530
SUM EIENDELER		13 321 258	13 961 365

klientnr. 11 Borettslaget Underlia 45 org.nr. 951161489



Balanse - Borettslaget Underlia 45 - 2020-12

	Note	Ar 2020	Ar 2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		4 400	4 400
Opptjent egenkapital		5 626 829	5 799 597
Sum egenkapital	15	5 631 229	5 803 997
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	14	6 809 189	7 207 079
Borettsinnskudd		498 000	498 000
Sum langsiktig gjeld		7 307 189	7 705 079
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		25 587	32 610
Leverandørgjeld	13	330 024	393 646
Påløpne renter		1 089	1 089
Annen kortsiktig gjeld		26 139	24 944
Sum kortsiktig gjeld		382 839	452 289
Sum gjeld		7 690 029	8 157 368
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 321 258	13 961 365

Sted: _____, dato: _____

Vilde Christine Johnsen
Styreleder

Silje Martinsen
Styremedlem

Stine Victoria Meidell
Styremedlem

klientnr. 11 Borettslaget Underlia 45 org.nr. 951161489



Noter Borettslaget Underlia 45

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Tomt, bygninger og andre anlegg er avskrevet med 0 % utfra en vurdering av bokført verdi, sammenlignet med virkelig verdi og utført vedlikehold. Verdien av anleggsmidler øker som følge av utført påkostning.

Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15.000,-. Varige driftsmidler som avskrives, avskrives over driftsmiddelets forventede økonomiske levetid.

Note 1 - Innkrevde fellesutgifter

	Ar 2020
3600 Innkrevde felleskostnader	2 123 976
3603 Strøm, Gass, propan - Målerbasert	202 038
Sum	2 326 014



Noter Borettslaget Underlia 45

Note 2 - Personalkostnader

	År 2020
5400 Arbeidsgiveravgift	12 690
5920 Yrkesskadeforsikring	526
Sum	13 216

Lov om obligatorisk Tjenestepensjon - OTP- krever at virksomheter som faller inn under loven har tegnet tjenestepensjon som tilfredsstillende lovens krav. Virksomheten omfattes ikke av lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk sysselsatt:0,00

Note 3 - Styrehonorar

	År 2020
5330 Styrehonorar	90 000
Sum	90 000

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

Note 4 - Revisjonshonorar

	År 2020
6700 Honorar for lovpålagt revisjon	5 338
Sum	5 338

Note 5 - Vedlikehold

	År 2020
6601 Vedlikehold bygg	22 227
6602 Vedlikehold VVS	7 141
6603 Vedlikehold elektro	20 865
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	4 061
6605 Vedlikehold fellesanlegg	603
6612 Drift vedlikehold brannsikring	1 100
6613 Drift vedlikehold vaskerianlegg	6 029
6616 Drift vedlikehold heis	-13 064
6640 Periodisk vedlikehold	885 200
Sum	934 161

Periodisk vedlikehold gjelder renovering av heis.



Noter Borettslaget Underlia 45

Note 6 - Kjøp av tjenester

	År 2020
6725 Tilleggs tjenester NBBO	14 016
6730 Teknisk rådgivning	99 281
6731 HMS Plan	11 500
6780 Snøbrøyting og strøing	24 508
6782 Vaktmestertjenester	80 355
6783 Renholdstjenester	58 993
6784 Plenklipp, stell av utearealer	26 162
Sum	314 815

Note 7 - Forsikring

	År 2020
7501 Huseier-fullverdi	45 186
Sum	45 186

Note 8 - Kommunale avgifter

	År 2020
7762 Vannavgift/avløp	323 128
7765 Renovasjonsavgift	124 520
Sum	447 648

Note 9 - Strøm og annen energi

	År 2020
6200 Elektrisk energi	23 966
6202 Strøm andre anlegg	187 848
Sum	211 814



Noter Borettslaget Underlia 45

Note 10 - Andre driftskostnader

	År 2020
6360 Renhold, sanitærartikler	1 106
6598 Lyspærer og sikringer	1 075
6800 Kontorrekvisita	2 275
6900 Telekommunikasjon	3 323
6940 Porto	918
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	2 605
7720 Generalforsamling	1 332
7770 Bank/betalingsgebyrer	1 637
7790 Andre kostnader	15 785
Sum	30 055

Note 11 - Eiendom

	År 2020
1100 Bygninger	3 227 001
1101 Rehabilitering og påkostninger	7 517 834
Sum	10 744 835

Bygningene er ikke avskrevet, men man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet, er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Man har derfor valgt å sette avskrivningssats til null - 0 - for bygningene.

Note 12 - Andre fordringer

	År 2020
1564 Periodisering	145 270
Sum	145 270

Note 13 - Leverandørgjeld

	År 2020
2400 Leverandørgjeld	330 024
Sum	330 024

Leverandørgjeld utgjør gjeld for kjøp av tjenester, levering av varer etc som er fakturert i 2020 og som først blir betalt i 2021.



Noter Borettslaget Underlia 45

Note 14 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS - ikke standard
Formål:	Refinansiering
Lånenummer:	12130883042
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	2.10 %
Betingelser:	Fastrente til 10.06.2020
Beregnet innfridd:	30.06.2035
Opprinnelig lånebeløp:	8 830 000
Lånesaldo 01.01:	7 207 079
Avdrag i perioden:	397 889
Lånesaldo 31.12:	6 809 189
Saldo 5 år frem i tid:	4 690 142

Langsiktig gjeld og pantstillelser

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12130883042	7	196 419	1 374 933
	30	154 754	4 642 620
	7	113 090	791 630

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant bygninger.

Note 15 - Egenkapital

	Ar 2020	Ar 2019
Innskutt egenkapital	4 400	4 400
Opptjent egenkapital	5 626 829	5 799 597
SUM EGENKAPITAL	5 631 229	5 803 997

Egenkapitalen ansees som forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten.



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Underlia 45.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Underlia 45

Styreleder	Vilde Christine Johnsen (sign.)	17.02.2021
Styremedlem	Silje Martinsen (sign.)	14.02.2021
Styremedlem	Stine Victoria Meidell (sign.)	17.02.2021



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Underlia 45

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Underlia 45.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er 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 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 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.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) 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 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 avggi 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 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Jan Erik Marthinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XG08S-7ZUI F-7T08C-TK83Y-L65FM-GGWJT



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Jan Erik Marthinsen

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1965530

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-02-20 16:11:44Z



Penneo Dokumentnøkkel: XG08S-7ZUI F-7TQBC-TK83Y-L65FM-GGWJT

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>