



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 985 607 583  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SPIKKESTAD TORG  
Forretningsadresse: Nedre Torggate 5/7  
3015 DRAMMEN

### 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: John Eriksen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2022

### 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, 26.05.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	2 264 326	2 023 384
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 264 326</b>	<b>2 023 384</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	87 481	67 718
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	13 721	0
Annen driftskostnad	6,7,8,9 ,10,11, 12,13	3 701 174	1 362 618
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 802 376</b>	<b>1 430 336</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 538 050</b>	<b>593 048</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 519	3 561
Annen finansinntekt		505	465
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 024</b>	<b>4 026</b>
Annen rentekostnad		138 660	139 033
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>138 660</b>	<b>139 033</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-136 636</b>	<b>-135 007</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 674 686</b>	<b>458 041</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 674 686</b>	<b>458 041</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 674 686</b>	<b>458 042</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 674 686	458 042
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 674 686</b>	<b>458 042</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	14	55 543 315	55 543 315
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	114 338	160 159
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>55 657 653</b>	<b>55 703 474</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>55 657 654</b>	<b>55 703 474</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 941	12 879
Andre fordringer	15	171 791	231 636
<b>Sum fordringer</b>		<b>176 732</b>	<b>244 515</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		205 518	489 179
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>205 518</b>	<b>489 179</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>382 250</b>	<b>733 694</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>56 039 904</b>	<b>56 437 168</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		3 100	3 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 100</b>	<b>3 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Annen egenkapital		3 348 054	5 022 739
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 348 054</b>	<b>5 022 739</b>
<b>Sum egenkapital</b>	16	<b>3 351 154</b>	<b>5 025 839</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	17	7 002 267	6 014 632
Øvrig langsiktig gjeld	17	45 628 939	45 263 626
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>52 631 206</b>	<b>51 278 258</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>52 631 206</b>	<b>51 278 258</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	93 792
Skyldige offentlige avgifter		1 817	6
Annen kortsiktig gjeld	18	55 728	39 273
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>57 545</b>	<b>133 071</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>52 688 750</b>	<b>51 411 329</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>56 039 904</b>	<b>56 437 168</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 429835

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 985 607 583  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SPIKKESTAD TORG  
Forretningsadresse: Nedre Torggate 5/7  
3015 DRAMMEN

#### 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: John Eriksen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2022

#### 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, 15.06.2022



Organisasjonsnr: 985 607 583  
BORETTSLAGET SPIKKESTAD TORG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	2 264 326	2 023 384
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 264 326</b>	<b>2 023 384</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	87 481	67 718
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	13 721	0
Annen driftskostnad	6,7,8,9,1	3 701 174	1 362 618
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 802 376</b>	<b>1 430 336</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 538 050</b>	<b>593 048</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 519	3 561
Annen finansinntekt		505	465
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 024</b>	<b>4 026</b>
Annen rentekostnad		138 660	139 033
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>138 660</b>	<b>139 033</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-136 636</b>	<b>-135 007</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 674 686</b>	<b>458 041</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 674 686</b>	<b>458 041</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 674 686</b>	<b>458 042</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 674 686	458 042
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 674 686</b>	<b>458 042</b>



Organisasjonsnr: 985 607 583  
BORETTSLAGET SPIKKESTAD TORG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2021** **2020**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	14	55 543 315	55 543 315
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	114 338	160 159
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>55 657 653</b>	<b>55 703 474</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>55 657 654</b>	<b>55 703 474</b>

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		4 941	12 879
Andre fordringer	15	171 791	231 636
<b>Sum fordringer</b>		<b>176 732</b>	<b>244 515</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		205 518	489 179
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>205 518</b>	<b>489 179</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>382 250</b>	<b>733 694</b>

**SUM EIENDELER** **56 039 904** **56 437 168**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Selskapskapital		3 100	3 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 100</b>	<b>3 100</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		3 348 054	5 022 739
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 348 054</b>	<b>5 022 739</b>

**Sum egenkapital** **16** **3 351 154** **5 025 839**

#### Gjeld



<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	17	7 002 267	6 014 632
Øvrig langsiktig gjeld	17	45 628 939	45 263 626
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>52 631 206</b>	<b>51 278 258</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>52 631 206</b>	<b>51 278 258</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	93 792
Skyldige offentlige avgifter		1 817	6
Annen kortsiktig gjeld	18	55 728	39 273
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>57 545</b>	<b>133 071</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>52 688 750</b>	<b>51 411 329</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>56 039 904</b>	<b>56 437 168</b>



Organisasjonsnr: 985 607 583  
BORETTSLAGET SPIKKESTAD TORG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.01

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



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**



## Disponible midler Borettslaget Spikkestad Torg

### 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.

	Ar 2021	Ar 2020
<b>Disponible midler</b>		
<b>Disponible midler 01.01.</b>	<b>600 623</b>	<b>912 329</b>
<b>Endringer i disponible midler:</b>		
Årets resultat	-1 674 686	458 042
Opptak lån / avdrag på lån	987 635	-373 166
Endring i andelssaldo IN-lån	365 313	-236 423
Andre forhold som påvirker disp midler	45 821	-160 159
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>-275 917</b>	<b>-311 706</b>
<b>Disponible midler 31.12</b>	<b>324 706</b>	<b>600 623</b>

Endringer i andelssaldo IN - lån skyldes verdireduksjon i eksisterende IN innbetalinger fra andelseierne som en konsekvens av ordinære avdrag på lånet og nye ekstraordinære innbetalinger fra andelseiere,

"Andre forhold som påvirker disp.midler" gjelder årlige avskrivninger av etablering elbil lading kr 13.720,- og tilskudd kr 32.100,-



## Resultatregnskap Borettslaget Spikkestad Torg - 2021-12

	Note	Regnskap År 2021	Regnskap År 2020	Budsjett År 2021	Budsjett År 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde fellesutgifter	1	2 003 656	1 786 961	1 929 686	2 187 847
Andre inntekter	2	260 670	236 423	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 264 326</b>	<b>2 023 384</b>	<b>1 929 686</b>	<b>2 187 847</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	3	27 481	7 718	8 460	8 460
Styrehonorar	4	60 000	60 000	60 000	60 000
Avskrivninger	5	13 721	0	0	0
Revisjonshonorar	6	4 821	5 100	5 600	3 450
Honorar forretningsfører		82 374	80 598	82 373	85 256
Medlemskontingent NB-BO		7 750	7 750	7 750	7 750
Vedlikehold	7	2 549 117	442 172	387 500	388 500
Kjøp av tjenester	8	180 233	156 478	141 522	157 349
Tv/bredbånd		167 028	166 095	167 000	167 000
Forsikringer	9	5 454	5 221	5 447	6 141
Kommunale avgifter	10	234 594	109 952	278 000	259 916
Strøm og annen energi	11	182 497	166 312	139 400	183 000
Andel felleskostnader til sameiet/huseierforening	12	222 576	197 688	222 576	247 920
Andre driftskostnader	13	64 730	25 252	55 000	55 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 802 376</b>	<b>1 430 335</b>	<b>1 560 628</b>	<b>1 629 742</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 538 049</b>	<b>593 048</b>	<b>369 058</b>	<b>558 105</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>					
Renteinntekter		1 519	3 561	0	0
Andre finansinntekter		505	465	0	0
Rentekostnader		138 660	139 033	114 738	143 865
<b>Sum finansinntekter / finanskostnader</b>		<b>-136 636</b>	<b>-135 007</b>	<b>-114 738</b>	<b>-143 865</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 674 686</b>	<b>458 042</b>	<b>254 320</b>	<b>414 240</b>
<b>Disponering:</b>					
Overført annen egenkapital		-1 674 686	458 042	0	0
<b>Sum disponeringer</b>		<b>1 674 686</b>	<b>-458 042</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

klientnr. 191 Borettslaget Spikkestad Torg org.nr. 985607583



## Balanse - Borettslaget Spikkestad Torg - 2021-12

	Note	Ar 2021	Ar 2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	14	11 600 000	11 600 000
Bygninger	14	43 943 315	43 943 315
Andre driftsmidler	5	114 338	160 159
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>55 657 654</b>	<b>55 703 474</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		4 941	12 879
Erstatningsmessige skader		0	151 866
Andre fordringer	15	171 791	79 770
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		204 420	489 179
Innestående på særvilkår - skattetrekk		1 098	0
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>382 250</b>	<b>733 694</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>56 039 904</b>	<b>56 437 168</b>

klientnr. 191 Borettslaget Spikkestad Torg org.nr. 985607583



## Balanse - Borettslaget Spikkestad Torg - 2021-12

	Note	Ar 2021	Ar 2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		3 100	3 100
Opptjent egenkapital		3 348 054	5 022 739
<b>Sum egenkapital</b>	<b>16</b>	<b>3 351 154</b>	<b>5 025 839</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pant-og gjeldsbrev lån	17	7 002 267	6 014 632
Andelssaldo In - lån	17	4 175 939	3 810 626
Borettsinnskudd		41 453 000	41 453 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>52 631 206</b>	<b>51 278 258</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		17 992	9 903
Leverandørgjeld		0	93 792
Skyldig off. myndigheter		1 817	6
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		1 544	43
Avregning lån		966	0
Påløpne renter		806	608
Annen kortsiktig gjeld	18	34 420	28 719
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>57 545</b>	<b>133 071</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>52 688 750</b>	<b>51 411 329</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>56 039 904</b>	<b>56 437 168</b>

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

John Eriksen  
Styreleder

Bjarne Langseth  
Styremedlem

Thora Mathea Hagen  
Styremedlem

klientnr. 191 Borettslaget Spikkestad Torg org.nr. 985607583



## Noter Borettslaget Spikkestad Torg

### 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. Borettslaget har tegnet forsikring for dekning av tap på felleskostnader slik at eventuelt tap dekkes av forsikringsordning med avkortning for egenandel og en tidsbegrensning på 24 måneders uteblitte felleskostnader.

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.

Andelseierne i borettslaget har mulighet til individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. En individuell nedbetaling fra andelseierne behandles ved å bokføre innbetalingen som langsiktig lån fra andelseieren. Dette langsiktige lån nedkvitteres når det betales ordinært avdrag på lånet. Denne verdireduksjon regnskapsføres som annen inntekt i borettslagets resultatregnskap.

Andelseiere som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjon som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen.



## Noter Borettslaget Spikkestad Torg

### Note 1 - Innkrevde fellesutgifter

	Ar 2021
3600 Innkrevde felleskostnader	1 175 382
3603 Strøm, Gass, propan - Målerbasert	172 006
3606 Innbetaling av øvrige fellesutgifter	44 928
3608 Vannmåler, vann/avløp	148 588
3655 Renter IN	105 952
3660 Avdrag IN	356 801
<b>Sum</b>	<b>2 003 656</b>

### Note 2 - Andre inntekter

	Ar 2021
3622 Strømforbruk elbil	1 784
3650 IN- nedkviktering	258 886
<b>Sum</b>	<b>260 670</b>

IN - nedkviktering er verdireduksjonen på ekstraordinære innbetalinger fra andelseiere. Denne verdireduksjonen utgjør det samme som andelseierne som har foretatt ekstra ordinære nedbetalinger ville ha betalt i ordinære avdrag i perioden.

### Note 3 - Personalkostnader

	Ar 2021
5111 Lønn styremedlemmer	10 800
5150 Opptjente feriepenger	1 544
5390 Andre oppgavepliktige ytelser	2 000
5400 Arbeidsgiveravgift	10 593
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	218
5510 Bilgodtgjørelse trekkpliktig del	2 326
<b>Sum</b>	<b>27 481</b>

Antall årsverk sysselsatt:0,01  
Kto 5111: Timer gjelder deltakelser på div-møter.

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

### Note 4 - Styrehonorar

	Ar 2021
5330 Styrehonorar	60 000
<b>Sum</b>	<b>60 000</b>

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



## Noter Borettslaget Spikkestad Torg

### Note 5 - Anleggsmidler

	Infrastruktur elbil lading
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	128 059
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	128 059
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	13 721
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	114 338
Årets avskrivninger :	13 721
Anskaffelsesår :	2021
Antatt levetid i år :	7

Virksomheten har balanseført anleggsmidler som er ment til varig eie eller bruk. Anleggsmidlene blir avskrevet over forventet økonomisk levetid.

### Note 6 - Revisjonshonorar

	År 2021
6700 Honorar for lovpålagt revisjon	4 821
<b>Sum</b>	<b>4 821</b>

### Note 7 - Vedlikehold

	År 2021
6601 Vedlikehold bygg	73 401
6602 Vedlikehold VVS	13 674
6603 Vedlikehold elektro	5 782
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	5 517
6607 Vedlikehold garasjer	14 905
6611 Drift vedlikehold fyringsanlegg	57 862
6612 Drift vedlikehold brannsikring	6 127
6615 Drift vedlikehold ventilasjonsanl.	25 240
6616 Drift vedlikehold heis	52 915
6619 Dugnadskostnader	2 164
6630 Egenandel forsikringsskader	20 000
6640 Periodisk vedlikehold	2 271 530
<b>Sum</b>	<b>2 549 117</b>

Kto 6640: Arbeide med svalganger og utbedring av tak.



**Noter Borettslaget Spikkestad Torg**

**Note 8 - Kjøp av tjenester**

	<b>År 2021</b>
6725 Tilleggs tjenester NBBO	20 254
6730 Teknisk rådgivning	4 408
6731 HMS Plan	6 800
6732 Vedlikeholdsplan	5 625
6780 Snøbrøyting og strøing	24 199
6782 Vaktmestertjenester	58 813
6783 Renholdstjenester	50 217
6784 Plenklipp, stell av utearealer	9 919
<b>Sum</b>	<b>180 233</b>

**Note 9 - Forsikring**

	<b>År 2021</b>
7509 Annen forsikring	4 009
7520 Premie brl. sikringsordning	1 445
<b>Sum</b>	<b>5 454</b>

**Note 10 - Kommunale avgifter**

	<b>År 2021</b>
7762 Vannavgift/avløp	170 271
7765 Renovasjonsavgift	64 323
<b>Sum</b>	<b>234 594</b>

**Note 11 - Strøm og annen energi**

	<b>År 2021</b>
6200 Elektrisk energi	44 211
6210 Gass	138 286
<b>Sum</b>	<b>182 497</b>

Kompensasjon for strøm ble vedtatt i januar 2022 med tilbakevirkning til desember 2021. Kompensasjonen vil inngå i 2022 regnskapet.

**Note 12 - Eierandel i sameiet**

Borettslaget har en eierandel i Eierseksjonssameiet Spikkestad Torg 1 med orgnr 989 011 995. Sameiet har i 2021 overskudd på kr 1.215,- og en opparbeidet egenkapital på kr 482.720,-.



## Noter Borettslaget Spikkestad Torg

### Note 13 - Andre driftskostnader

	År 2021
6490 Andre leiekostnader	28 684
6500 Verktøy og redskaper	599
6584 Teknisk service	120
6598 Lyspærer og sikringer	424
6800 Kontorrekvisita	936
6900 Telekommunikasjon	2 785
6940 Porto	1 407
7100 Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	15 358
7400 Kontingenter, fradragsberettiget	2 050
7420 Gaver og tilskudd	1 932
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	4 796
7720 Generalforsamling	1 292
7740 Kurs for tillitsvalgte i brl.	1 500
7770 Bank/betalingsgebyrer	1 971
7790 Andre kostnader	877
<b>Sum</b>	<b>64 730</b>

### Note 14 - Eiendom

	År 2021
1150 Tomter	11 600 000
1100 Bygninger	43 943 315
<b>Sum</b>	<b>55 543 315</b>

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 15 - Andre fordringer

	År 2021
1500 Kundefordringer	394
1564 Periodisering	30 028
1570 Andre kortsiktige fordringer	20 000
1572 Kortsiktig fordring	121 369
<b>Sum</b>	<b>171 791</b>

Kto 1564: Gjelder kostnader for 2022 mottatt i 2021.

Kto 1570: Avs avregning vann/avløp for 2021

Kto 1572: Ompostering positiv leverandørgjeld grunnet kreditnota.



## Noter Borettslaget Spikkestad Torg

### Note 16 - Egenkapital

	Ar 2021	Ar 2020
Innskutt egenkapital	3 100	3 100
Opptjent egenkapital	3 348 054	5 022 739
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>3 351 154</b>	<b>5 025 839</b>

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

### Note 17 - Langsiktig gjeld med IN og pantstillelser

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS - ikke standard	DNB Boligkreditt AS - ikke standard
Formål:	Vannlekkasjer/svalg	Oppføring
Låne nummer:	<b>16363497881</b>	<b>12135772036</b>
Lånetyper:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2004
Rentesats:	2.10 %	2.10 %
Betingelser:	Flytende	Flytende
Beregnet innfridd:	30.12.2045	30.12.2034
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000	15 550 000
Lånesaldo 01.01:	0	6 014 632
Avdrag i perioden:	31 365	981 000
Opptak i perioden:	2 000 000	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>1 968 635</b>	<b>5 033 632</b>
Saldo 5 år frem i tid:	1 642 519	3 272 389
Andelssaldo 01.01:	0	3 810 626
Innbetalt IN i perioden:	0	624 199
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	258 886
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>4 175 939</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>1 968 635</b>	<b>9 209 571</b>

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Boligselskapet har etablert en avtale om individuell nedbetaling av lån. Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta nedbetaling på sin andel av boligselskapets fellesgjeld. Innbetalingen gir andelseier reduksjon i fremtidig andel felleskostnader.

Andelseier som har foretatt slik nedbetaling har pantesikkerhet for resterende del av sin innbetaling med sideordnet prioritet med boligselskapets øvrige pantelån.

Andelssaldo er resterende verdi av andelseierens forskuddsbetaling på andel fellesgjeld.



**Noter Borettslaget Spikkestad Torg**

**Note 18 - Annen kortsiktig gjeld**

	<b>Ar 2021</b>
2900 Forskudd fra kunder	30
2990 Annen kortsiktig gjeld	25 926
2998 Periodisering	8 464
<b>Sum</b>	<b>34 420</b>

Kto 2990: Avsetning avregning gass+avs kost 2021 mottatt i 2022.  
Kto 2998: Strøm for 2021 mottatt i 2022.



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Spikkestad Torg.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Spikkestad Torg**

Styreleder	John Eriksen (sign.)	06.03.2022
Styremedlem	Bjarne Langseth (sign.)	04.03.2022
Styremedlem	Thora Mathea Hagen (sign.)	03.03.2022



Foretaksregisteret: NO 982 743 966 MVA

- Revisjon
- Skatterådgivning
- Økonomisk rådgivning

Til generalforsamlingen i  
Borettslaget Spikkestad Torg

#### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

##### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

###### Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Spikkestad Torg's årsregnskap som viser et underskudd på kr 1.674.686. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

###### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering 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 misligheter eller utilsiktede feil.



**R** Østlandske Revisorer AS

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 for årsregnskapet 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

*Andre forhold*

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 07. mars 2022

**Østlandske Revisorer AS**

  
Laila Ødegården

Statsautorisert revisor