



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 178 515
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STAVNESVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Jan Inge Kvernen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2021

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		504 996	495 288
Sum inntekter		504 996	495 288
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	9 128	9 128
Annen driftskostnad	5,6,7,8	319 983	268 691
Sum kostnader		329 111	277 820
Driftsresultat		175 885	217 468
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 680	8 430
Sum finansinntekter		7 680	8 430
Annen rentekostnad	15	52 399	69 446
Sum finanskostnader		52 399	69 446
Netto finans		-44 719	-61 016
Ordinært resultat før skattekostnad		131 166	156 453
Ordinært resultat etter skattekostnad		131 166	156 453
Årsresultat		131 165	156 453



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,10	286 900	286 900
Sum varige driftsmidler		286 900	286 900
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		1 200	1 200
Sum finansielle anleggsmidler		1 200	1 200
Sum anleggsmidler		288 100	288 100
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		34 994	52 374
Sum fordringer		34 994	52 374
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	611 279	539 123
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		611 279	539 123
Sum omløpsmidler		646 273	591 497
SUM EIENDELER		934 373	879 597
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		-2 205 642	-2 336 807
Sum egenkapital		-2 204 842	-2 336 007
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser	12	271 985	229 565
Sum avsetninger for forpliktelser		271 985	229 565
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	2 788 555	2 909 464
Øvrig langsiktig gjeld	13	34 000	34 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 822 555	2 943 464
Sum langsiktig gjeld		3 094 540	3 173 029
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		39 325	37 375
Annen kortsiktig gjeld		5 350	5 200
Sum kortsiktig gjeld		44 675	42 575
Sum gjeld		3 139 215	3 215 604
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		934 373	879 597
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	14	2 822 555	2 943 464



Årsregnskap 2020

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter				
Inndekte felleskostnader	504 996	495 288	504 996	519 540
Sum driftsinntekter	504 996	495 288	504 996	519 540
Utgifter				
Personalkostnader	3 1 128	1 128	1 128	1 128
Styregodtgjørelser	4 8 000	8 000	8 000	8 000
Revisjonshonorar	5 5 860	5 326	5 860	6 040
Forretningsførerhonorar	49 152	48 666	49 160	50 400
Kontingent boligbyggelaget	2 400	2 400	2 400	2 400
Vedlikehold	6 67 600	36 320	67 600	70 000
Forsikring	32 884	29 834	32 409	36 000
Andre driftskostnader	7 50 604	36 114	30 000	49 800
Kommunale avgifter	8 111 483	110 031	114 600	116 100
Sum driftsutgifter	329 111	277 820	311 157	339 868
Res. før finansielle poster	175 885	217 468	193 839	179 672
Finansielle inn- /utbet.				
Renteinntekter	7 680	8 430	8 600	3 300
Renteutgifter	15 52 399	69 446	70 880	43 537
Sum finansielle inn-/utbet.	-44 719	-61 016	-62 280	-40 237
Årsresultat	131 165	156 453	131 559	139 435



Balanse 2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	9	3 800	3 800
Bygninger	10	283 100	283 100
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler		1 200	1 200
Sum anleggsmidler		288 100	288 100
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Andre fordringer		34 994	52 374
Bankinnskudd			
Innestående på driftskonti	11	611 279	539 123
Sum omløpsmidler		646 273	591 497
SUM EIENDELER		934 373	879 597
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital		-2 205 642	-2 336 807
Sum egenkapital		-2 204 842	-2 336 007
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Vedlikeholdsavsetning	12	271 985	229 565
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15	2 788 555	2 909 464
Borettsinnskudd	13	34 000	34 000
Sum langsiktig gjeld		3 094 540	3 173 029
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 350	5 200
Leverandørgjeld		39 325	37 375
Sum kortsiktig gjeld		44 675	42 575
Sum gjeld		3 139 215	3 215 604
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		934 373	879 597
Pantestillelser	14	2 822 555	2 943 464

Kristiansund N 31.12.20

AL Kristiansund BBL

Sted: _____, dato: _____

Jan Inge Kvernen
Styreleder

Stephanie Borenus
Styremedlem

Martin Jonathan Bland
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	548 922	479 909	548 922	601 598
B. Endring disponible midler:				
Årets resultat (se resultatregnskap)	131 165	156 453	131 559	139 435
Avsatt vedlikeholdsfond	42 420	31 868	0	0
Avdrag langsiktig lån	-120 909	-119 308	-117 452	-130 635
B. Årets endring disponible midler:	52 676	69 013	14 107	8 800
C. Disponible midler pr. 31.12	601 598	548 922	563 029	610 398
Av de disponible midlene er følgende øremerket vedlikehold:	271 985	229 565	0	0
Fritt disponibelt:	329 613	319 357	14 107	8 800
Omløpsmidler 31.12	646 273	591 497	605 604	655 073
Kortsiktig gjeld 31.12	-44 675	-42 575	-42 575	-44 675
Disponible midler 31.12	601 598	548 922	563 029	610 398



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	1 128	1 128
Sum	1 128	1 128

Note 4 - Styrehonorar

	2020	2019
5330 Styrehonorar	8 000	8 000
Sum	8 000	8 000

Note 5 - Revisjonshonorar

	2020	2019
Revisors honorar som i sin helhet knytter seg til revisjon er på kr.	5 860	5 326

Note 6 - Vedlikehold

	2020	2019
6601 Vedlikehold Bygg	19 013	0
6602 Vedlikehold VVS	2 438	0
6609 Vedlikehold diverse	3 729	0
6645 Vedlikeholdsavsetning	42 420	31 868
6716 Teknisk tjenester	0	4 452
Sum	67 600	36 320

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	6 369	200
6559 Andre driftskostnader	16 086	9 804
6715 Sekretærarbeider ol	2 538	2 513
6760 Innleid arbeidskraft fra byrå	16 290	18 095
7719 Organisasjonsmessige kostnader	8 635	2 555
7740 Kurs	0	700
7770 Bank-og kortgebyr, betalingsgebyr	687	2 248
Sum	50 604	36 114

Note 8 - Kommunale avgifter/eiendomsskatt

	2020	2019
7760 Kommunale avgifter (vannavg. renovasjon, feieavg)	77 913	75 321
7761 Eiendomsskatt	33 570	34 710
Sum	111 483	110 031

Note 9 - Tomter

	År	Beløp
Kostpris	1952	3 800
Bokført verdi pr. 31.12		3 800

Note 10 - Bygninger

	År	Beløp
Kostpris	1954	283 100
Bokført verdi pr. 31.12		283 100

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	229 565
+ årets avsetning	42 420
Vedlikeholdsavsetning UB 31.12	271 985



Noter 2020

Note 13 - Borettsinnskudd

	2020
2250 Borettsinnskudd	34 000
Sum	34 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 14 - Pantstillelser

	2020
Av anleggets bokførte gjeld er det sikret ved pant kr.	2 822 555
Eiendommen som er stillet som sikkerhet har en bokført verdi på kr.	286 900

Note 15 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebank 1 Nordvest
Formål:	Refinansiering av gml lån og parkeringsplasser
Lånenummer:	39308483901
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2016
Rentesats:	1.488 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2039
Opprinnelig lånebeløp:	3 315 000
Lånesaldo 01.01:	2 909 464
Avdrag i perioden:	120 909
Lånesaldo 31.12:	2 788 555

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 39308483901	8	348 569	2 788 552



Resultat og balanse med noter for Stavnesveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Stavnesveien Borettslag

Styreleder	Jan Inge Kvernen (sign.)	23.02.2021
Styremedlem	Martin Jonathan Bland (sign.)	15.02.2021
Styremedlem	Stephanie Borenius (sign.)	22.02.2021



Til generalforsamlingen i
Stavnesveien 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:
Platsetsund, 6523 FREI
Telefon 90 69 84 54

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslag Stavnesveien 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 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 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.

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

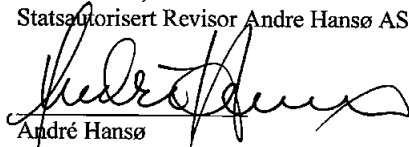
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti 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, 23. februar 2021
Statsautorisert Revisor André Hansø AS



André Hansø
statsautorisert revisor