



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 812 573
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NESSKOGEN BORETTSLAG I
Forretningsadresse: c/o Liv-Torill Osland Lunde
Blåklokkeveien 20E
1664 ROLVSØY

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: Kjell Arne Martinsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2021

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, 22.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		280 800	280 800
Sum inntekter		280 800	280 800
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	312 915	177 836
Sum kostnader		312 915	177 836
Driftsresultat		-32 115	102 964
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		4 087	4 105
Sum finansinntekter		4 087	4 105
Annen finanskostnad		16 940	13 335
Sum finanskostnader		16 940	13 335
Netto finans		-12 853	-9 230
Ordinært resultat før skattekostnad		-44 968	93 734
Ordinært resultat etter skattekostnad		-44 968	93 734
Årsresultat		-44 968	93 734
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	6	-44 968	93 735
Sum overføringer og disponeringer		-44 968	93 735



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 5	1 596 680	1 596 680
Sum varige driftsmidler		1 596 680	1 596 680
Sum anleggsmidler		1 596 680	1 596 680
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	2	111 426	91 837
Sum omløpsmidler		111 426	91 837
SUM EIENDELER		1 708 106	1 688 517
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	1 432 448	1 477 416
Sum opptjent egenkapital		1 432 448	1 477 416
Sum egenkapital		1 432 448	1 477 416
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	275 102	210 278



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum annen langsiktig gjeld		275 102	210 278
Sum langsiktig gjeld		275 102	210 278
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		556	823
Sum kortsiktig gjeld		556	823
Sum gjeld		275 658	211 101
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 708 106	1 688 517



Nesskogen Borettslag I

Noter til regnskapet for 2020

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Andre driftsinntekter

Inntektsføring av husleie bokføres i takt med borettslagets krav på husleie fra leietaker.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Boligeiendom avskrives ikke.



Nesskogen Borettslag I

Noter til regnskapet for 2020

Note 2 - Disponible midler

	2020	2019
Disponible midler pr 1.1.	91 837	95 703
Årets resultat	-44 968	93 734
Avdrag på langsiktig gjeld	-218 956	-97 600
Opptak nytt lån	283 780	0
Endring i påløpt rente	-267	0
Sum	<u>111 426</u>	<u>91 837</u>

Note 3 - Driftskostnader

	2020	2019
Kommunale avgifter	58 646	58 316
Vedlikehold	154 378	14 359
Forsikring	30 467	31 593
TV-Pakke	27 835	27 435
Regnskap, revisjon og annen bistand	37 044	28 975
Verktøy og utstyr	2 400	15 099
Annen driftskostnad	2 145	2 059
Sum	<u>312 915</u>	<u>177 836</u>

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2020	1 596 680	1 596 680
Anskaffelseskost 31.12.2020	1 596 680	1 596 680
Balanseført pr. 31.12.2020	<u>1 596 680</u>	<u>1 596 680</u>

Det gjennomføres jevnlig vedlikehold av eiendommen. Da virkelig verdi er vurdert vesentlig høyere enn bokført verdi, beregnes det ikke årlig avskrivninger på eiendommen.



Nesskogen Borettslag I

Noter til regnskapet for 2020

Note 5 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2020	2019
Lån fra DNB, 4,40% rente p.a	0	-210 278
Lån fra DNB 4,35 % renta p.a	-275 102	0
Sum pantsikret gjeld	<u>-275 102</u>	<u>-210 278</u>
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2020	2019
Fast eiendom	1 596 680	1 596 680

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2020	0	1 477 416	1 477 416
Årsresultat	0	-44 968	-44 968
Egenkapital 31.12.2020	<u>0</u>	<u>1 432 448</u>	<u>1 432 448</u>



Nesskogen Borettslag I

Årsrapport for 2020

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



Nesskogen Borettslag I

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		<u>280 800</u>	<u>280 800</u>
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	3	<u>312 915</u>	<u>177 836</u>
Driftsresultat		<u>-32 115</u>	<u>102 964</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		4 087	4 105
Annen finanskostnad		<u>16 940</u>	<u>13 335</u>
Netto finansposter		<u>-12 853</u>	<u>-9 230</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-44 968</u>	<u>93 734</u>
Årsresultat		<u>-44 968</u>	<u>93 734</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	6	<u>-44 968</u>	<u>93 735</u>



Nesskogen Borettslag I

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 5	<u>1 596 680</u>	<u>1 596 680</u>
Sum varige driftsmidler		<u>1 596 680</u>	<u>1 596 680</u>
Sum anleggsmidler		<u>1 596 680</u>	<u>1 596 680</u>
Omløpsmidler			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	<u>111 426</u>	<u>91 837</u>
Sum omløpsmidler		<u>111 426</u>	<u>91 837</u>
Sum eiendeler		<u>1 708 106</u>	<u>1 688 517</u>



Nesskogen Borettslag I

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6	<u>1 432 448</u>	<u>1 477 416</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>1 432 448</u>	<u>1 477 416</u>
Sum egenkapital		<u>1 432 448</u>	<u>1 477 416</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	<u>275 102</u>	<u>210 278</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>275 102</u>	<u>210 278</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Annen kortsiktig gjeld		<u>556</u>	<u>823</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>556</u>	<u>823</u>
Sum gjeld		<u>275 658</u>	<u>211 101</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>1 708 106</u>	<u>1 688 517</u>

31. desember 2020

Fredrikstad, .

Arnefd Bentsen
Styremedlem

Sten Walther Karlsen
Styremedlem

Kjell Arne Martinsen
Styreleder

Helmsøy 11.03.2021



Nesskogen Borettslag I

Noter til regnskapet for 2020

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Andre driftsinntekter

Inntektsføring av husleie bokføres i takt med borettslagets krav på husleie fra leietaker.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Boligeiendom avskrives ikke.



Nesskogen Borettslag I

Noter til regnskapet for 2020

Note 2 - Disponible midler

	2020	2019
Disponible midler pr 1.1.	91 837	95 703
Årets resultat	-44 968	93 734
Avdrag på langsiktig gjeld	-218 956	-97 600
Opptak nytt lån	283 780	0
Endring i påløpt rente	-267	0
Sum	<u>111 426</u>	<u>91 837</u>

Note 3 - Driftskostnader

	2020	2019
Kommunale avgifter	58 646	58 316
Vedlikehold	154 378	14 359
Forsikring	30 467	31 593
TV-Pakke	27 835	27 435
Regnskap, revisjon og annen bistand	37 044	28 975
Verktøy og utstyr	2 400	15 099
Annen driftskostnad	2 145	2 059
Sum	<u>312 915</u>	<u>177 836</u>

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2020	1 596 680	1 596 680
Anskaffelseskost 31.12.2020	1 596 680	1 596 680
Balanseført pr. 31.12.2020	<u>1 596 680</u>	<u>1 596 680</u>

Det gjennomføres jevnlig vedlikehold av eiendommen. Da virkelig verdi er vurdert vesentlig høyere enn bokført verdi, beregnes det ikke årlig avskrivninger på eiendommen.



Nesskogen Borettslag I

Noter til regnskapet for 2020

Note 5 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2020	2019
Lån fra DNB, 4,40% rente p.a	0	-210 278
Lån fra DNB 4,35 % renta p.a	-275 102	0
Sum pantsikret gjeld	<u>-275 102</u>	<u>-210 278</u>

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2020	2019
Fast eiendom	1 596 680	1 596 680

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2020	0	1 477 416	1 477 416
Årsresultat	0	-44 968	-44 968
Egenkapital 31.12.2020	<u>0</u>	<u>1 432 448</u>	<u>1 432 448</u>



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Nygata 4, NO-1607 Fredrikstad
Postboks 257, NO-1601 Fredrikstad

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax:
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til selskapsmøtet i Nesskogen Borettslag I

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for borettslaget Nesskogen Borettslag I som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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 for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter



- kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll;
 - ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
 - ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
 - ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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.

Fredrikstad, 12. mars 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ronny Brevik
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: KZMNO-JJE4F-EM35C-YF4M6-ANIYF-ITIZS



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."

Ronny Øyvind Brevik

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-284381

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-03-12 12:38:17Z



Penneo Dokumentnøkkel: KZMNO-JJE4F-EM35C-YF4M6-ANIYF-ITIZS

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>