



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 129 073
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ELVEVEGEN 9 A BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/oTobb Eiendomsforvaltning AS
Krambugata 7
7011 TRONDHEIM

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: Terje Vik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2021

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, 31.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	7	465 243	65 322
Sum inntekter		465 243	65 322
Kostnader			
Lønnskostnad		0	0
Annen driftskostnad	8,9,10	-128 613	-12 472
Sum kostnader		-128 613	-12 472
Driftsresultat		336 630	52 850
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		285	269
Sum finanskostnader		-285 749	-48 586
Netto finans		-285 464	-48 317
Ordinært resultat før skattekostnad		51 165	4 533
Ordinært resultat etter skattekostnad		51 165	4 533
Årsresultat	1,4	51 165	4 533
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		51 165	4 533
Sum overføringer og disponeringer		51 165	4 533



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,12	17 380 000	17 380 000
Sum varige driftsmidler		17 380 000	17 380 000
Sum anleggsmidler		17 380 000	17 380 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	3	20 987	31 538
Andre fordringer	3	285	162
Sum fordringer		21 272	31 700
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	123 535	84 742
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		144 807	116 442
Sum omløpsmidler		144 807	116 442
SUM EIENDELER		17 524 807	17 496 442
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	95 698	44 533
Sum opptjent egenkapital		95 698	44 533



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum egenkapital		95 698	44 533
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6,11	12 166 000	12 166 000
Øvrig langsiktig gjeld	5,6	5 214 000	5 214 000
Sum annen langsiktig gjeld		17 380 000	17 380 000
Sum langsiktig gjeld		17 380 000	17 380 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 987	21 145
Annen kortsiktig gjeld		33 122	50 764
Sum kortsiktig gjeld		49 109	71 909
Sum gjeld		17 429 109	17 451 909
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 524 807	17 496 442
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	6	17 380 000	17 380 000



Elvevegen 9A Borettslag - Resultatregnskap 2020

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Driftsinntekter				
	0	0	156 746	156 746
Felleskostnader				
Felleskostnader driftsdel	156 744	23 076	0	0
Felleskostnader kapitaldel	261 552	38 506	261 569	261 569
Tillegg elektroniske fellesavtaler	25 392	3 740	25 392	25 392
Andre driftsinntekter	7 21 555	0	0	0
Sum driftsinntekter	465 243	65 322	443 707	443 707
Driftskostnader				
	0	0	-5 000	-5 000
Styrehonorar				
Forretningsførerhonorar	-29 112	-4 852	-28 346	-28 346
Eksterne honorar	8 -8 375	0	-8 000	-8 000
Drifts- og serviceavtaler	-5 730	-1 400	-6 000	-6 000
Løpende vedlikehold	0	0	-30 000	-30 000
Elektroniske fellesavtaler	-21 600	-3 698	-25 392	-25 392
Forsikring	-13 018	-2 057	-12 000	-12 000
Kommunale tjenester og renovasjon	-27 943	0	-26 400	-26 400
Eiendomsavgifter	-1 855	0	0	0
Energi, felles	9 -19 337	0	-26 000	-26 000
Andre driftsutgifter	10 -1 643	-465	-15 000	-15 000
Sum driftskostnader	-128 613	-12 472	-182 138	-182 138
DRIFTSRESULTAT	336 630	52 850	261 569	261 569
Finansinntekter og kostnader				
	285	269	0	0
Finansinntekter				
Finanskostnader	-285 749	-48 586	-261 569	-261 569
Netto finansposter	-285 464	-48 317	-261 569	-261 569
Ordinært resultat før skatt	51 165	4 533	0	0
Ordinært resultat etter skatt	51 165	4 533	0	0
ÅRSRESULTAT	1, 4 51 165	4 533	0	0
Disponering av totalresultat:	51 165	4 533	0	0
Overført til annen egenkapital	51 165	4 533	0	0

Org.nr: 923 129 073 - 1049



Elvevegen 9A Borettslag - Balanse 2020

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	6, 12	17 380 000	17 380 000
Sum anleggsmidler		17 380 000	17 380 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader		15 987	14 818
Kundefordringer	3	5 000	16 720
Andre fordringer	3	0	162
Opptjente renter	3	285	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	2	123 535	84 742
Sum omløpsmidler		144 807	116 442
SUM EIENDELER		17 524 807	17 496 442

Org.nr: 923 129 073 - 1049



Elvevegen 9A Borettslag - Balanse 2020

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4	40 000	40 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	55 698	4 533
Sum egenkapital		95 698	44 533
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	6, 11	12 166 000	12 166 000
Borettsinnskudd	5, 6	5 214 000	5 214 000
Sum langsiktig gjeld		17 380 000	17 380 000
Kortsiktig gjeld			
Forskudd kunder		0	2 183
Leverandørgjeld		15 987	21 145
Påløpte renter		32 522	48 581
Påløpte kostnader		600	0
Sum kortsiktig gjeld		49 109	71 909
Sum gjeld		17 429 109	17 451 909
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 524 807	17 496 442
Pantstillelser	6	17 380 000	17 380 000

Sted: _____, dato: _____

Terje Vik
Leder

Bård Ove Heggås
Styremedlem

Mona Olafsen
Styremedlem

Org.nr: 923 129 073 - 1049



Elvevegen 9A Borettslag - Noter 2020

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapskikk for små foretak.

Borettslaget er stiftet i 2019.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

BBL Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom BBL Finans. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreravtalen. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Org.nr: 923 129 073 - 1049



Elvevegen 9A Borettslag - Noter 2020

Note 1 - TOTALE MIDLER

	2020	2019
Disponible midler 01.01	44 533	0
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	51 165	4 533
Innskudd kapital/fond	0	40 000
Årets endring i disponible midler	51 165	44 533
Disponible midler i periodens slutt	95 698	44 533
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	95 698	44 533

Note 2 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2020	2019
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	123 535	84 742
Sum bankinnskudd	123 535	84 742
Bankinnskudd og øremerkede		

Note 3 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 4 - EGENKAPITAL

	2020	2019
SUM EGENKAPITAL 01.01	44 533	0
Andelskapital 01.01	40 000	0
Endring andelskapital	0	40 000
Andelskapital 31.12	40 000	40 000
Annen egenkapital 01.01	4 533	0
Årets resultat	51 165	4 533
Annen egenkapital 31.12	55 698	4 533
SUM EGENKAPITAL 31.12	95 698	44 533

Andelskapitalen er kr 40.000 fordelt på 4 andeler à kr 10.000.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 5 - INNSKUDD

	2020	2019
Borettsinnskudd	5 214 000	5 214 000
Sum innskudd	5 214 000	5 214 000



Elvevegen 9A Borettslag - Noter 2020

Note 6 - PANTSTILLELSER

	2020
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	17 380 000
Restgjeld 31.12	17 380 000

Pålydende pantstillelser var 16.000.000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 7 - ANDRE DRIFTSINNETEKTER

	2020	2019
Tilskudd	5 000	0
Oppstartskapital og stiftelseskostnader	16 555	0
Sum andre inntekter	21 555	0

Note 8 - EKSTERNE HONORARER

	2020	2019
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 375	0
Sum eksterne honorarer	8 375	0

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 9 - ENERGIKOSTNADER

	2020	2019
Energikostnader		
Energikostnader strøm	19 337	0
Sum energikostnader	19 337	0

Note 10 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2020	2019
Bankgebyrer	1 621	395
Andre gebyrer	22	70
Sum andre driftsutgifter	1 643	465



Elvevegen 9A Borettslag - Noter 2020

Note 11 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Oppføringslån
Lånenummer:	12138971900
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	2.45 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	06.08.2049
Opprinnelig lånebeløp:	12 166 000
Lånesaldo 01.01:	12 166 000
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	12 166 000
Saldo 5 år frem i tid:	12 166 000

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138971900	2	3 146 500	6 293 000
	2	2 936 500	5 873 000
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 12138971900 har første avdrag 06.02.2029 med kr 112 902	2	3 146 500	9 733
	2	2 936 500	9 084



Elvevegen 9A Borettslag - Noter 2020

Note 12 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 250 000	14 130 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 250 000	14 130 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 250 000	14 130 000

Antatt levetid i år :

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

Det er benyttet lineær avskrivningsmetode for boligselskapets anleggsmidler.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Bygninger er anskaffet i år 2019



Resultat og balanse med noter for Elvevegen 9A Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Elvevegen 9A Borettslag

Styreleder	Terje Vik (sign.)	17.03.2021
Styremedlem	Mona Olafsen (sign.)	16.03.2021
Styremedlem	Bård Ove Heggås (sign.)	16.03.2021



BDO AS
Klæbuveien 127B
7031 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ELVEVEGEN 9 A BORETTSLAG

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ELVEVEGEN 9 A BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 avgi en revisjonsberetning



som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: W5CKJ-KT13X-CXY4N-5BPEU-58W7U-3Y7DQ



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."

John Christian Løvaas

Partner

Serienummer: 9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-18 06:52:34Z



Penneo Dokumentnøkkel: W5CKJ-KT13X-CKY4N-5BPEU-58W7U-3Y7DQ

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>