



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 241 187
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KLOSTERBRINKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget TOBB
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: Rune Følstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2021

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, 23.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	7	948 385	992 110
Sum inntekter		948 385	992 110
Kostnader			
Lønnskostnad	8,9	-10 269	-10 269
Annen driftskostnad	10,11, 12,13	-444 075	-436 056
Sum kostnader		-454 345	-446 325
Driftsresultat		494 040	545 784
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		830	3 770
Sum finanskostnader		-214 272	-274 962
Netto finans		-213 442	-271 192
Ordinært resultat før skattekostnad		280 598	274 593
Ordinært resultat etter skattekostnad		280 598	274 593
Årsresultat	1,4	280 598	274 593
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		280 599	274 593
Sum overføringer og disponeringer		280 599	274 593



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,15	38 955 000	38 955 000
Sum varige driftsmidler		38 955 000	38 955 000
Sum anleggsmidler		38 955 000	38 955 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	3	68 682	25 084
Andre fordringer	3	830	10 090
Sum fordringer		69 512	35 174
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	325 544	255 240
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		395 057	290 413
Sum omløpsmidler		395 056	290 414
SUM EIENDELER		39 350 057	39 245 413
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	3 339 225	3 058 626
Sum opptjent egenkapital		3 339 225	3 058 626



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum egenkapital		3 339 224	3 058 626
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6,14	8 588 110	8 873 634
Øvrig langsiktig gjeld	5,6	27 255 000	27 255 000
Sum annen langsiktig gjeld		35 843 110	36 128 634
Sum langsiktig gjeld		35 843 110	36 128 634
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		105 188	51 328
Skyldige offentlige avgifter		1 269	0
Annen kortsiktig gjeld		61 266	6 825
Sum kortsiktig gjeld		167 723	58 153
Sum gjeld		36 010 833	36 186 787
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		39 350 057	39 245 413
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	6	35 843 110	36 128 634



Klosterbrinken Borettslag - Resultatregnskap 2020

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		446 004	433 056	446 000	512 000
Felleskostnader kapitaldel		501 121	557 794	557 000	477 700
Andre tillegg	7	1 260	1 260	1 260	1 260
Sum driftsinntekter		948 385	992 110	1 004 260	990 960
Driftskostnader					
Personalkostnader	8	-1 269	-1 269	0	-1 400
Styrehonorar	9	-9 000	-9 000	0	-10 000
Forretningsførerhonorar		-46 320	-45 108	-46 300	-47 700
Eksterne honorar	10	-24 338	-10 250	-10 500	-13 000
Drifts- og serviceavtaler	11	0	-1 878	0	0
Løpende vedlikehold	12	-10 006	-35 872	-30 000	-20 000
Periodisk vedlikehold		0	0	0	-36 900
Elektroniske fellesavtaler		-73 516	-67 016	-69 000	-77 844
Forsikring		-43 548	-40 368	-44 000	-47 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-100 552	-87 583	-90 000	-100 000
Eiendomsavgifter		-102 244	-102 133	-105 000	-105 000
Andre driftsutgifter	13	-43 551	-45 848	-52 700	-53 750
Sum driftskostnader		-454 345	-446 325	-447 500	-512 594
DRIFTSRESULTAT		494 040	545 784	556 760	478 366
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		830	3 770	3 000	3 000
Finanskostnader		-214 272	-274 962	-268 700	-127 500
Netto finansposter		-213 442	-271 192	-265 700	-124 500
Ordinært resultat før skatt		280 598	274 593	291 060	353 866
Ordinært resultat etter skatt		280 598	274 593	291 060	353 866
ÅRSRESULTAT	1, 4	280 598	274 593	291 060	353 866
Disponering av totalresultat:					
Overført til annen egenkapital		316 520	274 593	0	0
Redusert restansvar IN overført EK		-35 921	0	0	0



Klosterbrinken Borettslag - Balanse 2020

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	6, 15	38 955 000	38 955 000
Sum anleggsmidler		38 955 000	38 955 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader		68 682	16 754
Kundefordringer	3	0	8 330
Andre fordringer	3	0	3 226
Mellomregning BBL Finans	3	0	6 864
Opptjente renter	3	830	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	2	325 544	255 240
Sum omløpsmidler		395 057	290 413
SUM EIENDELER		39 350 057	39 245 413

Org.nr: 992 241 187 - 252



Klosterbrinken Borettslag - Balanse 2020

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4	65 000	65 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	2 546 589	2 230 069
Egenkapital fra IN ordning	4	727 636	763 557
Sum egenkapital		3 339 224	3 058 626
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	6, 14	8 588 110	8 873 634
Borettsinnskudd	5, 6	27 255 000	27 255 000
Sum langsiktig gjeld		35 843 110	36 128 634
Kortsiktig gjeld			
Forskudd kunder		52 266	6 825
Leverandørgjeld		105 188	51 328
Skyldig off. myndigheter		1 269	0
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		9 000	0
Sum kortsiktig gjeld		167 723	58 153
Sum gjeld		36 010 833	36 186 787
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		39 350 057	39 245 413
Pantstillelser	6	35 843 110	36 128 634

Sted: _____, dato: _____

Rune Følstad
Leder

Tone Skauge Stiles
Styremedlem

Trond Hansen
Styremedlem



Klosterbrinken 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.

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 etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsføres i laget det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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. Forsikringsselskapet 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: 992 241 187 - 252



Klosterbrinken Borettslag - Noter 2020

Note 1 - TOTALE MIDLER

	2020	2019
Disponible midler 01.01	232 260	246 715
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	280 598	274 593
Avdrag lån	-285 524	-289 048
Årets endring i disponible midler	-4 926	-14 455
Disponible midler i periodens slutt	227 334	232 260
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	227 334	232 260

Note 2 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2020	2019
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	1	1
Bankinnskudd	325 543	255 239
Sum bankinnskudd	325 544	255 240

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	3 058 626	2 784 033
Andelskapital 01.01	65 000	65 000
Andelskapital 31.12	65 000	65 000
Annen egenkapital 01.01	2 230 069	1 955 476
Årets resultat	280 598	274 593
Justering for nedskrivning IN-ordning	35 921	0
Annen egenkapital 31.12	2 546 589	2 230 069
Egenkapital fra IN-ordning 01.01	763 557	763 557
Nedskrevet på felleslån til egenkapital	-35 921	0
Egenkapital fra IN-ordning 31.12	727 636	763 557
SUM EGENKAPITAL 31.12	3 339 224	3 058 626

Andelskapitalen er kr 65 000,- fordelt på 13 andeler à kr 5 000,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.



Klosterbrinken Borettslag - Noter 2020

Note 5 - INNSKUDD

	2020	2019
Borettsinnskudd	27 255 000	27 255 000
Sum innskudd	27 255 000	27 255 000

Note 6 - PANTSTILLELSER

	2020
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	38 955 000
Restgjeld 31.12	35 843 110

Pålydende pantstillelser var 42.255.000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 7 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2020	2019
Andre tillegg		
Avfallstømming	1 260	1 260
Sum andre tillegg	1 260	1 260

Note 8 - PERSONALKOSTNADER

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	1 269	1 269
Sum personalkostnader	1 269	1 269

Samlet antall årsverk: 0
Obligatorisk tjenstepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 9 - STYREHONORAR

	2020	2019
Styrehonorar	9 000	9 000

Note 10 - EKSTERNE HONORARER

	2020	2019
Revisjonshonorar (inkl. mva)	19 275	10 250
Juridisk rådgivning	5 063	0
Sum eksterne honorarer	24 338	10 250

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.



Klosterbrinken Borettslag - Noter 2020

Note 11 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2020	2019
Andre administrasjonsavtaler	0	1 878
Sum drifts- og serviceavtaler	0	1 878

Andre administrasjonsavtaler gjelder IN-ordning. Fra 2020 er dette en kostnadsfri avtale.

Note 12 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2020	2019
Malearbeid og -utstyr	0	35 872
Blikkenslagerarbeid	10 006	0
Sum vedlikehold	10 006	35 872

Note 13 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2020	2019
Telefon og porto	0	260
Kontingent	41 250	40 000
Generalforsamling/årsmøte	0	350
Bankgebyrer	2 225	1 871
Andre gebyrer	75	0
Tilskudd bomiljø	0	3 367
Andre kostnader	1	0
Sum andre driftsutgifter	43 551	45 848



Klosterbrinken Borettslag - Noter 2020

Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	90517213569
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2012
Rentesats:	1.50 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2041
Opprinnelig lånebeløp:	11 700 000
Lånesaldo 01.01:	8 873 634
Avdrag i perioden:	285 524
Lånesaldo 31.12:	8 588 110
Saldo 5 år frem i tid:	6 780 737
Andelssaldo 01.01:	739 470
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	23 794
Andelssaldo 31.12:	715 676
Sum pantegjeld for lån:	9 303 786

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517213569	12	715 676	8 588 112

Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld

Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling an andel fellesgjeld. Avtale gjelder for lån opptatt i Handelsbanken opprinnelig stort kr 11 700 000,-. Per 31.12. er det innbetalt kr 900 000,- i individuelle innbetalinger. Det innbetalte beløp gir rett til reduserte andel felleskostnader og inntrederett i långivers pantedokument med sideordnet sikkerhet.



Klosterbrinken Borettslag - Noter 2020

Note 15 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 867 000	37 088 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 867 000	37 088 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 867 000	37 088 000

Antatt levetid i år :

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

Avskrivningssatsene som er brukt er satt opp i henhold til levetid med lineære avskrivninger.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Tomt og bygninger er anskaffet i år 2008.



Resultat og balanse med noter for Klosterbrinken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Klosterbrinken Borettslag

Styreleder	Rune Følstad (sign.)	10.03.2021
Styremedlem	Trond Hansen (sign.)	10.03.2021
Styremedlem	Tone Skauge Stiles (sign.)	10.03.2021



Til generalforsamlingen i Klosterbrinken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Klosterbrinken Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 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 plikter 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 omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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 konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Brattørkaia 17B, Postboks 6365 Torgard, NO-7492 Trondheim
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Klosterbrinken Borettslag



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 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>.

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 bokføringskikk i Norge.

Trondheim, 12. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Henrik Granbo
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Granbo, Henrik	BANKID_MOBILE	2021-03-12 10:11

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.