



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 473 518
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Storgaten Borettslag
Forretningsadresse: St. Marie gate 112
1725 SARPSBORG

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: Ester Espelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2021

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		1 872 720	1 872 720
Sum inntekter		1 872 720	1 872 720
Kostnader			
Lønnskostnad	1	179 707	169 838
Annen driftskostnad	2,3,4	4 400 845	11 811 064
Sum kostnader		4 580 552	11 980 902
Driftsresultat		-2 707 832	-10 108 182
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		14 588	13 192
Sum finansinntekter		1 720	5 195
Sum finanskostnader		444 196	265 937
Netto finans		-427 888	-247 550
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 693 244	-10 094 990
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 693 244	-10 094 990
Årsresultat		-3 135 720	-10 355 732
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 135 720	-10 355 732
Sum overføringer og disponeringer		-3 135 720	-10 355 732



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	9 022 658	2 522 658
Sum varige driftsmidler		9 022 658	2 522 658
Sum anleggsmidler		9 022 658	2 522 658
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	6	182 846	180 182
Sum fordringer		182 846	180 182
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 194 678	832 910
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 194 678	832 910
Sum omløpsmidler		3 377 524	1 013 092
SUM EIENDELER		12 400 182	3 535 751
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		3 400	3 400
Sum innskutt egenkapital		3 400	3 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-13 173 056	-10 037 337
Sum opptjent egenkapital		-13 173 056	-10 037 337



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum egenkapital	7,8	-13 169 656	-10 033 937
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		25 050 000	13 084 016
Øvrig langsiktig gjeld	10	85 000	85 000
Sum annen langsiktig gjeld		25 135 000	13 169 016
Sum langsiktig gjeld		25 135 000	13 169 016
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		311 887	300 672
Annen kortsiktig gjeld	11	122 951	100 000
Sum kortsiktig gjeld		434 838	400 672
Sum gjeld		25 569 838	13 569 687
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 400 182	3 535 751



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440238

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 473 518
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Storgaten Borettslag
Forretningsadresse: St. Marie gate 112
1725 SARPSBORG

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: Ester Espelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap 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, 03.07.2021



Organisasjonsnr: 948 473 518
Storgaten Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 872 720	1 872 720
Sum inntekter		1 872 720	1 872 720
Kostnader			
Lønnskostnad	1	179 707	169 838
Annen driftskostnad	2, 3, 4	4 400 845	11 811 064
Sum kostnader		4 580 552	11 980 902
Driftsresultat		-2 707 832	-10 108 182
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		14 588	13 192
Sum finansinntekter		1 720	5 195
Sum finanskostnader		444 196	265 937
Netto finans		-427 888	-247 550
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 693 244	-10 094 990
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 693 244	-10 094 990
Årsresultat		-3 135 720	-10 355 732
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 135 720	-10 355 732
Sum overføringer og disponeringer		-3 135 720	-10 355 732



Organisasjonsnr: 948 473 518
Storgaten Borettslag

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	9 022 658	2 522 658
Sum varige driftsmidler		9 022 658	2 522 658

Sum anleggsmidler		9 022 658	2 522 658
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer	6	182 846	180 182
Sum fordringer		182 846	180 182

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 194 678	832 910
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 194 678	832 910

Sum omløpsmidler		3 377 524	1 013 092
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		12 400 182	3 535 751
----------------------	--	-------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital		3 400	3 400
Sum innskutt egenkapital		3 400	3 400

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		-13 173 056	-10 037 337
Sum opptjent egenkapital		-13 173 056	-10 037 337

Sum egenkapital	7,8	-13 169 656	-10 033 937
------------------------	------------	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner		25 050 000	13 084 016
--------------------------------	--	------------	------------



Øvrig langsiktig gjeld	10	85 000	85 000
Sum annen langsiktig gjeld		25 135 000	13 169 016
Sum langsiktig gjeld		25 135 000	13 169 016
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		311 887	300 672
Annen kortsiktig gjeld	11	122 951	100 000
Sum kortsiktig gjeld		434 838	400 672
Sum gjeld		25 569 838	13 569 687
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 400 182	3 535 751



Organisasjonsnr: 948 473 518
Storgaten Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Ytelser til daglig leder

Note

2

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
styret	0.00	0.00	157500.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til generalforsamlingen i
Storgaten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Storgaten Borettslag som viser et underskudd på kr 3 135 720. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap 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 (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 selskapet 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.

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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



Revisorgruppen

Revisorgruppen Østfold DA
Hundskinnveien 88
N-1711 Sarpsborg

Tlf.: +47 69 13 98 88
Fax: +47 69 13 98 98

E-post:
sarpsborg@ostfold.rg.no

Foretaksregisteret
NO 979 180 934 MVA

www.rg.no

Partnere:
Kristen Grivi
Kay Age Minge

Medlem av UHY International, en sammenlutning av uavhengige revisjons- og konsulentsekskaper



Statsautoriserte
revisorer



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.

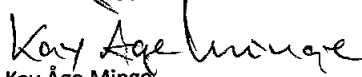
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://www.revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om øvrige 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.

Sarpsborg, 23. mars 2021
RevisorGruppen Østfold DA


Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor



Resultatregnskap for Storgaten Borettslag

	Note	2020	2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		957 576	957 576	957 576	1 062 100
Innkrevde kostnader finans		915 144	915 144	915 144	1 009 200
Sum inntekter		1 872 720	1 872 720	1 872 720	2 071 300
KOSTNADER					
Styrehonorar	1	157 500	157 500	120 000	100 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		22 207	12 338	11 360	22 300
Revisjonshonorar	2	4 500	4 375	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		89 964	87 342	87 300	90 000
Vedlikehold	3	3 538 785	10 945 235	50 000	20 000
Kabel TV		156 872	154 053	153 380	162 000
Forsikringer		113 367	108 354	122 000	119 000
Kommunale avgifter		240 131	237 455	258 530	300 000
Eiendomsskatt		191 530	211 200	211 200	197 000
Festeavgift		23 310	23 310	24 000	23 000
Andre driftskostnader	4	42 386	39 740	14 000	23 800
Sum kostnader		4 580 552	11 980 902	1 056 770	1 062 100
Driftsresultat		-2 707 832	-10 108 182	815 950	1 009 200
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		14 588	13 192	0	0
Renteinntekter		1 720	5 195	0	0
Rentekostnader		444 196	265 937	600 000	380 400
Sum finansielle poster		-427 888	-247 550	-600 000	-380 400
Resultat		-3 135 720	-10 355 732	215 950	628 800
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		-3 135 720	-10 355 732	0	0



Balanse for Storgaten Borettslag

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5	9 022 658	2 522 658
Sum anleggsmidler		9 022 658	2 522 658
OMLØPSMIDLER			
Andre fordringer	6	182 846	180 182
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		3 194 660	832 892
Konto for skattetrekk-bundne midler		18	18
Sum omløpsmidler		3 377 524	1 013 092
SUM EIENDELER		12 400 182	3 535 751



Balanse for Storgaten Borettslag

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		3 400	3 400
Opp tjent egenkapital		-13 173 056	-10 037 337
Sum egenkapital	7, 8	-13 169 656	-10 033 937
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld		25 050 000	13 084 016
Borettsinnskudd	10	85 000	85 000
Sum langsiktig gjeld		25 135 000	13 169 016
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		311 887	300 672
Påløpte renter		22 951	0
Annen kortsiktig gjeld	11	100 000	100 000
Sum kortsiktig gjeld		434 838	400 672
Sum gjeld		25 569 838	13 569 687
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 400 182	3 535 751

Storgaten Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Ester Espelund
Styreleder

Kyrre Kjelstad
Styremedlem

Per Svendsen
Styremedlem

Thomas Olaussen
Styremedlem

Lag nr: 1. Storgaten Borettslag Org. nr. 948 473 518



Noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter

Felleskostnadene innkreves månedlig.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt for varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres hvis de har en antatt levetid over tre år, og en kostpris som overstiger kr. 15.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Bygninger og tomter

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er ført opp i balansen etter fradrag for eventuelle avsetninger.

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets årsregnskap tar ikke hensyn til viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Som eksempel kan nevnes opptak og avdrag på lån.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene borettslaget har til disposering. Størrelsen på de disponible midlene er et viktig styringsverktøy i vurderingen av om det er nødvendig å endre felleskostnadene.

	2020	2019
Disponible midler pr 01.01.	612 420	445 569
Endring disponible midler		
Årets resultat	-3 135 720	-10 355 732
Fradrag for gjennomførte investeringer	-6 500 000	0
Avdrag lån	0	-202 878
Konvertering byggelån	-21 390 840	0
Opptak / økning byggelån	8 356 824	13 034 016
Innløst lån	0	-2 308 555
Nytt Lån	25 000 000	0
Årets endring av disponible midler	2 330 265	166 851
Disponible midler	2 942 685	612 420
Omløpsmidler	3 377 524	1 013 092
Kortsiktig gjeld	-434 838	-400 672
Disponible midler	2 942 685	612 420



Noter

Note 1 - Styrehonorar

Våren 2020 vedtok borettslagets generalforsamling styrets honorar for valgperioden 2019/2020. Styrets honorar ble utbetalt i 2020.

Antall årsverk: 0

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2020 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 3 - Vedlikehold

	2020	2019
6600 Vedlikehold bygning	36 110	28 571
6603 Vedlikehold uteområde	2 451	6 615
6604 Vedlikehold rehab	3 490 224	10 910 049
6609 Egenandel forsikring	10 000	0
Sum	3 538 785	10 945 235

Borettslaget har hatt et større vedlikehold-/rehabiliteringsprosjekt pågående i 2019 og 2020. Dette vil bli slutført i begynnelsen av 2021. En andel på kr. 6.500.000 er aktivert under bygninger og fremkommer ikke som en kostnad under vedlikehold - se note 5

Styret vurderer det gjennomførte vedlikeholdet som tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 4 - Andre driftskostnader

	2020	2019
6300 Leie av møtelokaler	0	2 000
6490 Leie Container	23 401	15 243
6540 Kontorutstyr	7 990	0
7400 Kontingent- fradragsberettiget	1 403	2 835
7710 Generalforsamling/årsmøte	4 500	1 875
7770 Bank og kortgebyr	1 715	2 208
7771 Diverse purregebyr og renter	0	-505
7790 Andre driftskostnader	3 377	16 084
Sum	42 386	39 740

Note 5 - Bygninger

Opprinnelig kostpris 1948	1 301 180
Senere påkostninger	1 221 478
Pergola og terrasser 2020	6 500 000
Bokført verdi 31.12	9 022 658

Lag nr: 1 Storgaten Borettslag



Noter

Note 5 - Bygninger

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Tomtene er festet og har gnr. 1 bnr. 1647 og 1648.



Noter

Note 6 - Andre fordringer

	2020	2019
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	182 846	180 182
Sum	182 846	180 182

Note 7 - Endringer egenkapital

	2020	2019
Egenkapital 01.01.	-10 033 937	321 795
Årets resultat	-3 135 720	-10 355 732
Egenkapital 31.12.	-13 169 656	-10 033 937

Note 8 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	Sarpsborg Kommune
Lånenummer:	16363141475	15062073877	999999
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2019	1952
Rentesats:	1.60 %	%	0.00 %
Betingelser:			Rente og avdragsfritt
Beregnet innfridd:	30.06.2050	12.12.2020	01.01.1952
Opprinnelig lånebeløp:	25 000 000	21 500 000	50 000
Lånesaldo 01.01:	0	13 034 016	50 000
Avdrag i perioden:	0	21 390 840	0
Opptak i perioden:	25 000 000	8 356 824	0
Lånesaldo 31.12:	25 000 000	0	50 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363141475	34	735 294	24 999 996
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 999999	34	1 471	50 014

Lag nr: 1 Storgaten Borettslag



Noter

Pantegjeld

Selskapets langsiktige gjeld er sikret med pant i borettslagets bygning (er). Bokført verdi på pantsatte midler pr 31.12. framkommer i note for bygninger.

Note 10 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd fra 1948 kr 85 000.



Noter

Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

	2020	2019
2980 Avsatt for skyldig styrehon.	100 000	100 000
Sum	100 000	100 000