



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 571 224
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STEMORSENGA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o TOBB Forvaltning AS
Krambugata 1
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Stig Kåre Sæther
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.09.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 07.05.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 324 800	1 267 200
Sum inntekter		1 324 800	1 267 200
Kostnader			
Lønnskostnad	7,8	-27 049	-27 078
Annen driftskostnad	9,10,1 1,12,1 3	-641 158	-616 146
Sum kostnader		-668 206	-643 223
Driftsresultat		656 594	623 977
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		4 186	1 541
Sum finanskostnader		-120 098	-119 933
Netto finans		-115 911	-118 392
Ordinært resultat før skattekostnad		540 683	505 585
Ordinært resultat etter skattekostnad		540 683	505 585
Årsresultat	1,4	540 683	505 585
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		540 683	505 585
Sum overføringer og disponeringer		540 683	505 585



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,15	27 360 000	27 360 000
Sum varige driftsmidler		27 360 000	27 360 000
Sum anleggsmidler		27 360 000	27 360 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	3	54 836	168 219
Andre fordringer	3	10 227	19 940
Sum fordringer		65 063	188 159
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	816 443	148 816
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		881 506	336 975
Sum omløpsmidler		881 506	336 975
SUM EIENDELER		28 241 506	27 696 975
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	5 104 590	4 563 907
Sum opptjent egenkapital		5 104 590	4 563 907



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum egenkapital		5 104 590	4 563 907
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6,14	6 902 684	7 418 039
Øvrig langsiktig gjeld	5,6	15 360 000	15 360 000
Sum annen langsiktig gjeld		22 262 684	22 778 039
Sum langsiktig gjeld		22 262 684	22 778 039
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		841 367	329 616
Skyldige offentlige avgifter		87	86
Annen kortsiktig gjeld		32 778	25 327
Sum kortsiktig gjeld		874 232	355 030
Sum gjeld		23 136 916	23 133 069
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 241 506	27 696 975
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	6	22 262 684	22 778 039



BDO AS
Klæbuveien 127B
7031 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Stemorsenga Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Stemorsenga Borettslag' årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2019
- Resultatregnskap for 2019
- 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 2019, 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.

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 internkontroll 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 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://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 bokføringsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Trondheim, 17. mars 2020

BDO AS

Kristin By Farstad
statsautorisert revisor



Stemorsenga Borettslag - Resultatregnskap 2019

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
Driftsinntekter					
Felleskostnader		1 324 800	1 267 200	1 324 800	1 526 400
Sum driftsinntekter		1 324 800	1 267 200	1 324 800	1 526 400
Driftskostnader					
Personalkostnader	7	-9 049	-9 078	-5 000	-7 400
Styre honorar	8	-18 000	-18 000	-18 000	-18 500
Forretningsfører honorar		-44 112	-42 948	-44 000	-45 300
Eksterne honorar	9	-10 950	-9 188	-12 000	-11 200
Drifts- og serviceavtaler	10	-57 081	-59 104	-41 000	-46 500
Løpende vedlikehold	11	-53 343	-89 105	-50 000	-60 000
Periodisk vedlikehold	12	0	0	0	-72 000
Kabel-TV/Internett		-162 225	-158 754	-163 000	-165 000
Forsikring		-87 881	-80 183	-84 000	-95 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-200 000	-150 000	-125 000	-150 000
Eiendomsavgifter		0	0	-100 000	-100 000
Felles energi		-11 665	-10 038	-10 000	-14 000
Andre driftsutgifter	13	-13 901	-16 826	-19 000	-12 700
Sum driftskostnader		-668 206	-643 223	-671 000	-797 600
DRIFTSRESULTAT		656 594	623 977	653 800	728 800
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		4 186	1 541	1 000	1 500
Finanskostnader		-120 098	-119 933	-146 000	-142 000
Netto finansposter		-115 911	-118 392	-145 000	-140 500
Ordinært resultat før skatt		540 683	505 585	508 800	588 300
Ordinært resultat etter skatt		540 683	505 585	508 800	588 300
ÅRSRESULTAT	1, 4	540 683	505 585	508 800	588 300
Disponering av totalresultat:		540 683	505 585	508 800	588 300
Overført til annen egenkapital		540 683	505 585	0	0



Stemorsenga Borettslag - Balanse 2019

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	6, 15	27 360 000	27 360 000
Sum anleggsmidler		27 360 000	27 360 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader		40 169	168 219
Kundefordringer	3	14 667	0
Andre fordringer	3	3 488	1 540
Mellomregning BBL Finans	3	6 739	18 400
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	2	816 443	148 816
Sum omløpsmidler		881 506	336 975
SUM EIENDELER		28 241 506	27 696 975

Org.nr: 984 571 224 - 163



Stemorsenga Borettslag - Balanse 2019

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4	24 000	24 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	5 080 590	4 539 907
Sum egenkapital		5 104 590	4 563 907
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	6, 14	6 902 684	7 418 039
Borettsinnskudd	5, 6	15 360 000	15 360 000
Sum langsiktig gjeld		22 262 684	22 778 039
Kortsiktig gjeld			
Forskudd kunder		15 900	18 400
Leverandørgjeld		841 367	329 616
Skyldig off. myndigheter		87	86
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		619	614
Påløpte kostnader		16 259	6 313
Sum kortsiktig gjeld		874 232	355 030
Sum gjeld		23 136 916	23 133 069
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 241 506	27 696 975
Pantstillelser	6	22 262 684	22 778 039

Sted: _____, dato: _____

Tore Holm
Leder

Lars Marius Solbakken Sivertsen
Styremedlem

Eva Lisbeth Fjærli
Styremedlem

Org.nr: 984 571 224 - 163



Stemorsenga Borettslag - Noter 2019

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg (garasjeanlegg, parkeringsplasser og lignende) 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 av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift 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, men 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: 984 571 224 - 163



Stemorsenga Borettslag - Noter 2019

Note 1 - TOTALE MIDLER

	2019	2018
Disponible midler 01.01	-18 054	-10 700
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	540 683	505 585
Avdrag lån	-515 355	-512 939
Årets endring i disponible midler	25 328	-7 354
Disponible midler i periodens slutt	7 274	-18 054
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	7 274	-18 054

Note 2 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2019	2018
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	3	3
Bankinnskudd	816 440	148 813
Sum bankinnskudd	816 443	148 816

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

	2019
SUM EGENKAPITAL 01.01	4 563 907
Andelskapital 01.01	24 000
Andelskapital 31.12	24 000
Annen egenkapital 01.01	4 539 907
Årets resultat	540 683
Annen egenkapital 31.12	5 080 590
SUM EGENKAPITAL 31.12	5 104 590

Andelskapitalen er kr 24 000,- fordelt på 24 andeler à kr 1 000,-. Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 5 - INNSKUDD

	2019	2018
Borettsinnskudd	15 360 000	15 360 000
Sum innskudd	15 360 000	15 360 000



Stemorsenga Borettslag - Noter 2019

Note 6 - PANTSTILLELSER

	2019
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	27 360 000
Restgjeld 31.12	22 262 684

Pålydende pantstillelser var kr 27 410 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.
Både lån og borettsinnskudd er tinglyst på Sannan Park Borettslag.

Note 7 - PERSONALKOSTNADER

	2019	2018
Lønn	5 163	788
Arbeidsgiveravgift	3 267	3 346
Feriepenger	620	614
Andre lønnskostnader	0	4 330
Sum personalkostnader	9 049	9 078

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

Note 8 - STYREHONORAR

	2019	2018
Styrehonorar	18 000	18 000

Note 9 - EKSTERNE HONORARER

	2019	2018
Revisjonshonorar (inkl. mva)	9 750	9 188
Fakturerte tjenester	1 200	0
Sum eksterne honorarer	10 950	9 188

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 10 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2019	2018
Andre administrasjonsavtaler	480	0
Avtale om vaktmestertjenester	323	625
Avtale om vintervedlikehold	40 238	37 819
Avtale om renholdstjenester	0	5 040
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	16 040	0
Andre løpende serviceavtaler	0	15 620
Sum drifts- og serviceavtaler	57 081	59 104

Andre administrasjonsavtaler gjelder opprettelse av e-post.



Stemorsenga Borettslag - Noter 2019

Note 11 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2019	2018
Lekeplasser	924	0
Rørleggerarbeid	6 673	6 962
Malearbeid og -utstyr	3 453	2 313
Elektrikerarbeid	0	4 198
Snøbrøyting, sandstrøing	13 875	48 020
Gartnerarbeid, planter, jord m.m.	14 280	14 268
Egenandeler, differanser skader	0	6 000
Avfallstømming/sjøppelsuganlegg	6 167	4 283
Forbruksmaterieil	3 696	324
Skilt	975	1 488
Nøkler, lås	0	1 250
Annet vedlikehold	3 300	0
Sum vedlikehold	53 343	89 105



Stemorsenga Borettslag - Noter 2019

Note 12 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

2019 2018

Note 13 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

2019 2018

Verktøy, driftsmateriell, inventar	311	9 526
Kontorrekvisita, trykksaker	185	937
Telefon og porto	1 200	0
Drift maskiner	1 333	1 325
Gaver	1 050	0
Kostnader vedr. styrearbeid	0	1 074
Generalforsamling/årsmøte	3 350	1 950
Bankgebyrer	2 422	1 483
Andre gebyrer	2 100	140
Tilskudd bomiljø	494	224
Julebord/ styresamling	1 456	0
Servering dugnad	0	166
Sum andre driftsutgifter	13 901	16 826



Stemorsenga Borettslag - Noter 2019

Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank
Formål:	Oppføringslån
Lånenummer:	14615671620
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2001
Rentesats:	1.887 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2031
Opprinnelig lånebeløp:	12 050 000
Lånesaldo 01.01:	7 418 039
Avdrag i perioden:	515 355
Lånesaldo 31.12:	6 902 684
Saldo 5 år frem i tid:	4 225 334

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14615671620	24	287 612	6 902 688



Stemorsenga Borettslag - Noter 2019

Note 15 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning	Andre anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 314 590	24 045 410	60 000
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 314 590	24 045 410	60 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	60 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 314 590	24 045 410	0
Antatt levetid i år :			5

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

Avskrivningssatsene som er brukt er for maskiner 20% og for andre eiendeler 20-33%.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Bygninger er anskaffet i 2002.

Tomter er anskaffet i 2000.



Resultat og balanse med noter for Stemorsenga Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Stemorsenga Borettslag

Styreleder	Tore Holm (sign.)	16.03.2020
Styremedlem	Lars Marius Solbakken Sivertsen (sign.)	16.03.2020
Styremedlem	Eva Lisbeth Fjærli (sign.)	16.03.2020