



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 886 040 792
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FLADEFJELL II BORETTSLAG
Forretningsadresse: Malmbryggen
Vestre gate 2
4836 ARENDAL

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: Lisbet Øgren
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2021

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, 01.04.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		617 280	604 896
Sum inntekter		617 280	604 896
Kostnader			
Lønnskostnad	2	7 057	8 276
Annen driftskostnad	3,4,5	251 828	255 937
Sum kostnader		258 884	264 213
Driftsresultat		358 396	340 683
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		915	2 842
Sum finansinntekter		915	2 842
Annen rentekostnad		63 442	69 991
Sum finanskostnader		63 442	69 991
Netto finans		62 527	67 148
Ordinært resultat før skattekostnad		295 868	273 534
Ordinært resultat etter skattekostnad		295 868	273 534
Årsresultat		295 869	273 535
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		295 869	273 535
Sum overføringer og disponeringer		295 869	273 535



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	7 920 000	7 920 000
Sum varige driftsmidler		7 920 000	7 920 000
Sum anleggsmidler		7 920 000	7 920 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	187
Andre fordringer		37 735	29 395
Sum fordringer		37 735	29 582
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		264 572	227 928
Sum omløpsmidler		302 307	257 509
SUM EIENDELER		8 222 307	8 177 509
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	2 547 973	2 252 104
Sum opptjent egenkapital		2 547 973	2 252 104



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum egenkapital		2 548 773	2 252 904
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	3 887 988	4 137 857
Øvrig langsiktig gjeld	10	1 759 200	1 759 200
Sum annen langsiktig gjeld		5 647 188	5 897 057
Sum langsiktig gjeld		5 647 188	5 897 057
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 513	16 664
Annen kortsiktig gjeld		11 833	10 884
Sum kortsiktig gjeld		26 346	27 548
Sum gjeld		5 673 534	5 924 605
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 222 307	8 177 509
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	11	5 647 188	5 897 057



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 287154

Enheten

Organisasjonsnummer: 886 040 792
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FLADEFJELL II BORETTSLAG
Forretningsadresse: Malmbryggen
Vestre gate 2
4836 ARENDAL

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: Lisbet Øgren
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2021

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, 12.06.2021



Organisasjonsnr: 886 040 792
FLADEFJELL II BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		617 280	604 896
Sum inntekter		617 280	604 896
Kostnader			
Lønnskostnad	2	7 057	8 276
Annen driftskostnad	3, 4, 5	251 828	255 937
Sum kostnader		258 884	264 213
Driftsresultat		358 396	340 683
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		915	2 842
Sum finansinntekter		915	2 842
Annen rentekostnad		63 442	69 991
Sum finanskostnader		63 442	69 991
Netto finans		62 527	67 148
Ordinært resultat før skattekostnad		295 868	273 534
Ordinært resultat etter skattekostnad		295 868	273 534
Årsresultat		295 869	273 535
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		295 869	273 535
Sum overføringer og disponeringer		295 869	273 535



Organisasjonsnr: 886 040 792
FLADEFJELL II BORETTSLAG

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	7 920 000	7 920 000
Sum varige driftsmidler		7 920 000	7 920 000

Sum anleggsmidler		7 920 000	7 920 000
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		0	187
Andre fordringer		37 735	29 395
Sum fordringer		37 735	29 582

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		264 572	227 928
--	--	----------------	----------------

Sum omløpsmidler		302 307	257 509
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		8 222 307	8 177 509
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	7	800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8	2 547 973	2 252 104
Sum opptjent egenkapital		2 547 973	2 252 104

Sum egenkapital		2 548 773	2 252 904
------------------------	--	------------------	------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	9	3 887 988	4 137 857
Øvrig langsiktig gjeld	10	1 759 200	1 759 200



Sum annen langsiktig gjeld		5 647 188	5 897 057
Sum langsiktig gjeld		5 647 188	5 897 057
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 513	16 664
Annen kortsiktig gjeld		11 833	10 884
Sum kortsiktig gjeld		26 346	27 548
Sum gjeld		5 673 534	5 924 605
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 222 307	8 177 509
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	11	5 647 188	5 897 057



Organisasjonsnr: 886 040 792
FLADEFJELL II BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

2

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 Fladefjell II Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Fladefjell II Borettslags årsregnskap som 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 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 budsjetttall 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, Kystveien 14, NO-4841 Arendal
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Fladefjell II 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 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 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.

Arendal, 24. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Lars Ole Lindal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lindal, Lars Ole	BANKID_MOBILE	2021-04-09 08:12

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.



Resultatregnskap 2020

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020
Inntekter				
Inntekter felleskostnader		566 400	554 880	566 400
Andre driftsinntekter		50 880	50 016	62 016
Sum inntekter		617 280	604 896	628 416
Driftskostnader				
Lønnskostnader	2	7 057	8 276	10 558
Revisjonshonorar	3	7 000	6 750	7 000
Årskontigent boligbyggelag		2 400	2 400	2 400
Forretningsførerhonorar bbl		46 701	45 561	46 701
Kommunale avgifter		94 498	89 219	95 000
TV og Internett		50 922	50 007	50 016
Forsikring		14 450	13 889	15 000
Vedlikehold	4	17 516	26 166	47 741
Elektrisk energi		2 500	2 500	2 500
Andre driftskostnader	5	15 841	19 445	32 000
Sum driftskostnader		258 884	264 213	308 916
Driftsresultat		358 396	340 683	319 500
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		915	2 842	2 500
Rentekostnad		63 442	69 991	82 000
Avdrag		0	0	240 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		62 527	67 148	319 500
Årsresultat		295 869	273 535	0
Overført opptjent egenkapital		295 869	273 535	0
Sum disponert		295 869	273 535	0



Balanse

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	7 920 000	7 920 000
Sum anleggsmidler		7 920 000	7 920 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	187
Andre fordringer		37 735	29 395
Innestående på driftskonto		264 572	227 928
Sum omløpsmidler		302 307	257 509
SUM EIENDELER		8 222 307	8 177 509



Balanse

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	7	800	800
Opptjent egenkapital	8	2 544 814	2 244 618
Egenkapital garasjer	8	3 159	7 486
Sum egenkapital		2 548 773	2 252 904
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	3 887 988	4 137 857
Borettsinnskudd	10	1 759 200	1 759 200
Sum langsiktig gjeld		5 647 188	5 897 057
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 513	16 664
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		1 439	0
Annen kortsiktig gjeld		10 394	10 884
Sum kortsiktig gjeld		26 346	27 548
Sum gjeld		5 673 534	5 924 605
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 222 307	8 177 509
Pantestillelser	11	5 647 188	5 897 057

Fladefjell 2 Borettslag

Arendal, 22.03.2021

Lisbet Øgren
Styreleder

Synne Bolstad Aasgrav
Styremedlem

Geir Tørå
Styremedlem

53 Fladefjell 2 Borettslag



Noter Fladefjell 2 Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for dette året er satt opp under denne forutsetningen.

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
A. Disponible midler IB	229 961	195 915
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	295 869	273 535
Avdrag langsiktig gjeld	-249 869	-239 489
B. Periodens endringer disponible midler	46 000	34 046
C. Disponible midler	275 961	229 961
Omløpsmidler	302 307	257 509
- Kortsiktig gjeld	26 346	27 548
Disponible midler	275 961	229 961



Noter Fladefjell 2 Borettslag

Note 2 - Lønnskostnader

	2020	2019
5090 Opptjente feriepenger	294	0
5111 Periodisert lønn	-3 131	0
5120 Ekstrahjelp	2 450	0
5210 Fri telefon	1 000	2 000
5300 Styrehonorar	5 500	5 500
5400 Arbeidsgiveravgift	902	776
5401 Arb.giv.avg.avs.feriepenger	41	0
Sum	7 057	8 276

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Revisjonshonorar

	2020	2019
6700 Revisjon	7 000	6 750
Sum	7 000	6 750

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2020	2019
6601 Vedlikehold Bygg	9 538	12 508
6602 Vedlikehold Elektro	0	3 856
6604 Vedlikehold Utvendig	3 652	1 970
6606 Kostnader garasjelaget	4 327	7 833
Sum	17 516	26 166

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen.

Note 5 - Andre driftskostnader

	2020	2019
6619 Andre driftskostnader	114	744
6620 Snørydding	8 500	11 750
7470 Teknisk support ABBL	2 500	2 500
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	400	0
7720 Generalforsamling	0	104
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	4 248	4 267
7771 Termingebyr langsiktig gjeld	80	80
Sum	15 841	19 445



Noter Fladefjell 2 Borettslag

Note 6 - Tomt / bygninger

Anskaffet år:

Kostpris 01.01	7 920 000
Bokført verdi 31.12	7 920 000

Styret mener at det utførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygningen. Det er derfor ikke foretatt avskrivninger av bygg.

Note 7 - Innskutt andelskapital

Det er innbetalt 8 andeler à kr. 100,-.

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
Annen egenkapital 01.01	2 252 104	1 978 569
Grunnkapital	800	800
Årets resultat	295 869	273 535
Sum egenkapital 31.12	2 548 773	2 252 904



Noter Fladefjell 2 Borettslag

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Husbanken
Lånenummer:	11492126
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2004
Rentesats:	0.798 %
Beregnet innfridd:	20.11.2034
Opprinnelig lånebeløp:	6 160 000
Lånesaldo 01.01:	4 137 857
Avdrag i perioden:	249 869
Lånesaldo 31.12:	3 887 988

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11492126	8	485 999	3 887 992



Noter Fladefjell 2 Borettslag

Note 10 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr 5 647 188,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 7 920 000,-.



Resultat og balanse med noter for Fladefjell 2 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Fladefjell 2 Borettslag

Styreleder	Lisbet Øgren (sign.)	18.03.2021
Styremedlem	Geir Tørå (sign.)	17.03.2021
Styremedlem	Synne Bolstad Aasgrav (sign.)	18.03.2021