



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 888 409 432
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HELMERS HUS BORETTSLAG
Forretningsadresse: Malmbyggen
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: Christian Auby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2021

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, 26.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	5 154 769	5 136 530
Sum inntekter		5 154 769	5 136 529
Kostnader			
Lønnskostnad	3	200 218	195 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	7 616
Annen driftskostnad	4,5,6	1 426 824	1 491 077
Sum kostnader		1 627 043	1 693 694
Driftsresultat		3 527 725	3 442 835
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 133	7 617
Sum finansinntekter		3 133	7 617
Annen rentekostnad		327 170	374 736
Sum finanskostnader		327 170	374 736
Netto finans		324 036	367 118
Ordinært resultat før skattekostnad		3 203 690	3 075 718
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 203 690	3 075 718
Årsresultat		3 203 689	3 075 717
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 203 689	3 075 717
Sum overføringer og disponeringer		3 203 689	3 075 717



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	73 849 059	73 000 000
Sum varige driftsmidler		73 849 059	73 000 000
Sum anleggsmidler		73 849 059	73 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		6 207	6 669
Andre fordringer		227 680	146 621
Sum fordringer		233 887	153 290
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 631 327	1 200 262
Sum omløpsmidler		1 865 214	1 353 551
SUM EIENDELER		75 714 273	74 353 551
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8	3 900	3 900
Sum innskutt egenkapital		3 900	3 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	20 037 800	16 834 111
Sum opptjent egenkapital		20 037 800	16 834 111



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum egenkapital		20 041 700	16 838 011
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	19 279 760	22 465 263
Øvrig langsiktig gjeld	10,11	35 442 032	34 055 962
Sum annen langsiktig gjeld		54 721 792	56 521 225
Sum langsiktig gjeld		54 721 791	56 521 225
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		195 128	148 731
Annen kortsiktig gjeld		755 653	845 584
Sum kortsiktig gjeld		950 782	994 315
Sum gjeld		55 672 573	57 515 540
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 714 273	74 353 551
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	12	54 721 791	56 521 225



Resultatregnskap 2020

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020
Inntekter				
Inntekter felleskostnader		1 606 860	1 487 844	1 606 860
Inntekter a-konto strøm		180 598	220 741	342 000
Innbetalt avdrag IN ordning		2 782 266	2 780 473	1 420 000
Innbetalte rentekostnader		325 249	374 736	500 000
Andre driftsinntekter	2	259 796	272 736	221 532
Sum inntekter		5 154 769	5 136 529	4 090 392
Driftskostnader				
Lønnskostnader	3	200 218	195 000	208 986
Revisjonshonorar	4	12 675	10 000	10 500
Årskontigent boligbyggelag		11 700	11 700	11 700
Avskrivninger		0	7 616	0
Forretningsførerhonorar bbl		114 936	112 134	114 936
Kommunale avgifter		490 067	462 609	515 000
TV og Internett		147 069	146 070	196 092
Forsikring		83 561	80 713	83 000
Vedlikehold	5	265 268	176 127	314 000
Elektrisk energi		243 433	434 267	492 000
Andre driftskostnader	6	58 115	57 457	44 658
Sum driftskostnader		1 627 043	1 693 694	1 990 872
Driftsresultat		3 527 725	3 442 835	2 099 520
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		3 133	7 617	5 000
Rentekostnad		327 170	374 736	500 000
Avdrag		0	0	1 420 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		324 036	367 118	1 915 000
Årsresultat		3 203 689	3 075 717	184 520
Overført opptjent egenkapital		3 203 689	3 075 717	0
Sum disponert		3 203 689	3 075 717	0



Balanse

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7	73 849 059	73 000 000
Sum anleggsmidler		73 849 059	73 000 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		6 207	6 669
Andre fordringer		227 680	146 621
Innestående på driftskonto		1 631 327	1 200 262
Sum omløpsmidler		1 865 214	1 353 551
SUM EIENDELER		75 714 273	74 353 551



Balance

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	8	3 900	3 900
Opptjent egenkapital	9	20 037 800	16 834 111
Sum egenkapital		20 041 700	16 838 011
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	19 279 760	22 465 263
Nedbetalt IN beboere	10	21 002 032	19 615 962
Borettsinnskudd	11	14 440 000	14 440 000
Sum langsiktig gjeld		54 721 791	56 521 225
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		1 416	350
Leverandørgjeld		195 128	148 731
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		26 959	24 346
Annen kortsiktig gjeld		727 278	820 888
Sum kortsiktig gjeld		950 782	994 315
Sum gjeld		55 672 573	57 515 540
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 714 273	74 353 551
Pantestillelser	12	54 721 791	56 521 225

Helmers Hus Borettslag

Grimstad, 02.03.2021

Kristine Jensen
Styreleder

Svein Otto Bakke
Styremedlem

Vetle Carlsson Dalene
Styremedlem

105 Helmers Hus Borettslag



Noter Helmers Hus 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 regnskapskikk 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.



Noter Helmers Hus Borettslag

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
A. Disponible midler IB	359 236	56 376
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	3 203 689	3 075 717
Tilbakeføring avskrivninger	0	7 616
Fradrag for gjennomførte påkostninger	-849 059	0
Opptak langsiktig gjeld	1 000 000	0
Avdrag langsiktig gjeld	-1 502 486	-2 183 027
Innfrielse langsiktig gjeld	-2 683 017	0
Endring i langsiktige poster	1 386 070	-597 446
B. Periodens endringer disponible midler	555 196	302 860
C. Disponible midler	914 432	359 236
Omløpsmidler	1 865 214	1 353 551
- Kortsiktig gjeld	950 782	994 315
Disponible midler	914 432	359 236

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2020	2019
3601 Leieinntekter p-plasser	7 440	7 440
3613 Innbetalt for varmt vann forbruk	51 998	54 496
3616 Innbetalt for tv avgift	196 092	191 529
3690 Andre leieinntekter	0	3 120
3695 Leieinntekter utleie av festlokale og hybler	4 266	16 151
Sum	259 796	272 736



Noter Helmers Hus Borettslag

Note 3 - Lønnskostnader

	2020	2019
5120 Ekstrahjelp	108 426	110 050
5150 Opptjente feriepenger	13 011	13 206
5151 Feriepenger over 60 år	1 614	1 680
5300 Styrehonorar	55 000	46 000
5400 Arbeidsgiveravgift	20 105	21 997
5401 Arb.giv.avg.avs.feriepenger	2 062	2 068
Sum	200 218	195 000

Borettslaget har ingen faste ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 - Revisjonshonorar

	2020	2019
6700 Revisjon	12 675	10 000
Sum	12 675	10 000

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 - Vedlikehold

	2020	2019
6601 Vedlikehold Bygg	43 265	37 949
6602 Vedlikehold Elektro	12 001	47 584
6603 Vedlikehold Rør	43 392	0
6604 Vedlikehold Utvendig	4 968	13 457
6605 Vedlikehold Heis	50 266	67 044
6606 Vedlikehold Garasjer	4 488	0
6611 Per. vedlikehold Bygg	105 388	10 094
6650 Lovpålagt HMS	1 500	0
Sum	265 268	176 127

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	2020	2019
6360 Renhold, sanitærartikler	0	70
6390 Anticimex, Container	0	5 853
6619 Andre driftskostnader	39 418	34 380
6620 Snørydding	0	3 424
6621 Alarmkostnader	13 114	5 739
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	398	3 280
7720 Generalforsamling	0	1 205
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	3 561	3 436
7771 Termingebyr langsiktig gjeld	1 625	70
Sum	58 115	57 457



Noter Helmers Hus Borettslag

Note 7 - Tomt / bygninger

Kostpris 01.01	73 000 000
Påkostninger Ettermontering gesims	849 059
Bokført verdi 31.12	73 849 059

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

Note 8 - Innskutt andelskapital

Det er innbetalt 39 andeler à kr. 100,-.

Note 9 - Egenkapital

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
Annen egenkapital 01.01	16 834 111	13 758 394
Grunnkapital	3 900	3 900
Årets resultat	3 203 689	3 075 717
Sum egenkapital 31.12	20 041 700	16 838 011



Noter Helmers Hus Borettslag

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank ASA	Husbanken
Formål:		Fellesgjeld
Lånenummer:	63118133414	105-01
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2007
Rentesats:	1.75 %	0.798 %
Betingelser:	Flytende rente	
Beregnet innfridd:	30.09.2033	01.08.2033
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000	58 560 000
Lånesaldo 01.01:	0	22 465 145
Avdrag i perioden:	17 168	4 168 335
Opptak i perioden:	1 000 000	0
Lånesaldo 31.12:	982 832	18 296 809
Andelssaldo 01.01:	0	19 616 080
Innbetalt IN i perioden:	0	2 683 017
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	1 296 948
Andelssaldo 31.12:	0	21 002 150
Sum pantegjeld for lån:	982 832	39 298 959

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 105-01	1	1 342 178	1 342 178
	1	1 181 116	1 181 116
	1	1 068 373	1 068 373
	1	1 067 397	1 067 397
	1	1 033 477	1 033 477
	1	993 211	993 211
	1	973 079	973 079
	1	907 312	907 312
	1	838 861	838 861
	1	826 781	826 781
	1	799 938	799 938
	1	732 829	732 829
	1	676 458	676 458
	1	654 983	654 983
	1	633 508	633 508
	1	595 927	595 927
	1	574 452	574 452
	1	563 715	563 715
	1	542 240	542 240
	1	531 502	531 502
	1	488 553	488 553
	1	375 810	375 810
	1	255 014	255 014
	1	223 866	223 866
	1	187 905	187 905
	1	182 536	182 536
	1	45 790	45 790
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 63118133414	8	35 417	283 336
	17	26 563	451 571

105 Helmers Hus Borettslag



Noter Helmers Hus Borettslag

Pantegjeld

14 17 709 247 926

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har prioritet etter felleslånet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.



Noter Helmers Hus Borettslag

Note 11 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr 54 721 791,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 73 849 059,-.



Resultat og balanse med noter for Helmers Hus Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Helmers Hus Borettslag

Styreleder	Kristine Jensen (sign.)	01.03.2021
Styremedlem	Svein Otto Bakke (sign.)	26.02.2021
Styremedlem	Vetle Carlsson Dalene (sign.)	24.02.2021



Til generalforsamlingen i Helmers Hus Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Helmers Hus 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 - Helters Hus 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, 2. 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	2021-03-02 13:56

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.