



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 395 448
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STRØMSBUÅSEN 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: Cathrine Tengelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2021

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, 26.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 467 200	2 004 600
Sum inntekter		2 467 200	2 004 600
Kostnader			
Lønnskostnad	2	78 336	60 709
Annen driftskostnad	3,4,5	13 662 442	1 303 209
Sum kostnader		13 740 777	1 363 917
Driftsresultat		-11 273 577	640 683
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 696	21 854
Sum finansinntekter		5 696	21 854
Annen rentekostnad		363 816	206 494
Sum finanskostnader		363 816	206 494
Netto finans		358 120	184 640
Ordinært resultat før skattekostnad		-11 631 698	456 042
Ordinært resultat etter skattekostnad		-11 631 698	456 042
Årsresultat		-11 631 697	456 043
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-11 631 697	456 043
Sum overføringer og disponeringer		-11 631 697	456 043



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	22 040 934	13 751 934
Sum varige driftsmidler		22 040 934	13 751 934
Sum anleggsmidler		22 040 934	13 751 934
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		13 674	5 340
Andre fordringer		134 600	148 803
Sum fordringer		148 274	154 143
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 961 008	1 885 685
Sum omløpsmidler		2 109 282	2 039 828
SUM EIENDELER		24 150 215	15 791 762
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	499 200	499 200
Sum innskutt egenkapital		499 200	499 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	-5 180 600	6 451 097
Sum opptjent egenkapital		-5 180 600	6 451 097



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum egenkapital		-4 681 400	6 950 297
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	28 643 578	8 270 563
Sum annen langsiktig gjeld		28 643 578	8 270 563
Sum langsiktig gjeld		28 643 578	8 270 563
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		98 037	570 902
Annen kortsiktig gjeld		90 000	0
Sum kortsiktig gjeld		188 037	570 902
Sum gjeld		28 831 615	8 841 465
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 150 215	15 791 762
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	10	28 643 578	8 270 563



Resultatregnskap 2020

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020
Inntekter				
Inntekter felleskostnader		2 467 200	1 929 600	2 467 200
Andre driftsinntekter		0	75 000	0
Sum inntekter		2 467 200	2 004 600	2 467 200
Driftskostnader				
Lønnskostnader	2	78 336	60 709	61 191
Revisjonshonorar	3	10 800	7 625	8 000
Årskontigent boligbyggelag		14 400	14 400	14 400
Forretningsførerhonorar bbl		127 746	124 629	127 746
Kommunale avgifter		517 549	527 950	578 000
TV og Internett		199 256	189 497	200 000
Forsikring		85 565	82 668	86 000
Vaktmestertjenester abbl		26 463	4 913	5 000
Vedlikehold	4	12 506 859	218 549	65 863
Elektrisk energi		64 112	48 452	43 000
Andre driftskostnader	5	109 692	84 526	75 000
Sum driftskostnader		13 740 777	1 363 917	1 264 200
Driftsresultat		-11 273 577	640 683	1 203 000
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		5 696	21 854	10 000
Rentekostnad		363 816	206 494	709 000
Avdrag		0	0	504 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		358 120	184 640	1 203 000
Årsresultat		-11 631 697	456 043	0
Overført opptjent egenkapital		-11 631 697	456 043	0
Sum disponert		-11 631 697	456 043	0



Balanse

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	22 040 934	13 751 934
Sum anleggsmidler		22 040 934	13 751 934
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		13 674	5 340
Andre fordringer		134 600	148 803
Innestående på driftskonto		1 961 008	1 885 685
Sum omløpsmidler		2 109 282	2 039 828
SUM EIENDELER		24 150 215	15 791 762



Balance

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	7	499 200	499 200
Opptjent egenkapital	8	-5 180 600	6 451 097
Sum egenkapital		-4 681 400	6 950 297
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	28 643 578	8 270 563
Sum langsiktig gjeld		28 643 578	8 270 563
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		98 037	570 902
Annen kortsiktig gjeld		90 000	0
Sum kortsiktig gjeld		188 037	570 902
Sum gjeld		28 831 615	8 841 465
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 150 215	15 791 762
Pantestillelser	10	28 643 578	8 270 563

Strømsbuåsen Borettslag

Arendal, 09.03.2021

Cathrine Tengelsen
Styreleder

Hege Zaar Nielsen
Styremedlem

Jodis Nedrebø
Styremedlem

Åse Bruvoll
Styremedlem

Steinar Mortensen
Styremedlem

54 Strømsbuåsen Borettslag



Noter Strømsbuåsen 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.

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
A. Disponible midler IB	1 468 926	1 810 026
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	-11 631 697	456 043
Fradrag for gjennomførte påkostninger	-8 289 000	-334 000
Opptak langsiktig gjeld	21 029 437	0
Avdrag langsiktig gjeld	-656 422	-463 142
B. Periodens endringer disponible midler	452 318	-341 100
C. Disponible midler	1 921 245	1 468 926
Omløpsmidler	2 109 282	2 039 828
- Kortsiktig gjeld	188 037	570 902
Disponible midler	1 921 245	1 468 926



Noter Strømsbuåsen Borettslag

Note 2 - Lønnskostnader

	2020	2019
5210 Fri telefon	0	1 000
5300 Styrehonorar	71 150	52 330
5400 Arbeidsgiveravgift	7 186	7 379
Sum	78 336	60 709

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 3 - Revisjonshonorar

	2020	2019
6700 Revisjon	10 800	7 625
Sum	10 800	7 625

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2020	2019
6601 Vedlikehold Bygg	8 790	4 346
6602 Vedlikehold Elektro	24 107	5 435
6603 Vedlikehold Rør	0	15 314
6604 Vedlikehold Utvendig	38 650	40 322
6611 Per. vedlikehold Bygg	12 435 312	143 969
6613 Per. vedlikehold Rør	0	5 163
6650 Lovpålagt HMS	0	4 000
Sum	12 506 859	218 549

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2020	2019
6360 Renhold, sanitærartikler	83 805	68 569
6390 Andre driftskostnader m/mva	4 386	3 042
6619 Andre driftskostnader	18 734	2 208
6620 Snørydding	0	769
7470 Teknisk support ABBL	2 500	2 500
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	1 846	2 684
7720 Generalforsamling	0	1 183
7758 Avregning forbruk tappevann	-6 754	0
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	3 675	3 570
7771 Termingebyr langsiktig gjeld	1 500	0
Sum	109 692	84 526



Noter Strømsbuåsen Borettslag

Note 6 - Tomt / bygninger

Anskaffet år:

Kostpris 01.01	13 751 934
Påkostninger 2020	8 289 000
Bokført verdi 31.12	22 040 934

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

Innskutt egenkapital består av:

16 andeler à kr 8 500	136 000,-
16 andeler à kr 11 000	176 000,-
16 andeler à kr 11 700	187 200,-

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
Annen egenkapital 01.01	6 451 097	5 995 054
Grunnkapital	499 200	499 200
Årets resultat	-11 631 697	456 043
Sum egenkapital 31.12	-4 681 400	6 950 297

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 egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.



Noter Strømsbuåsen Borettslag

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Norge ASA
Lånenummer:	63118132035
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2006
Rentesats:	1.80 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2050
Opprinnelig lånebeløp:	29 300 000
Lånesaldo 01.01:	8 270 563
Avdrag i perioden:	-20 373 015
Lånesaldo 31.12:	28 643 578

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 63118132035	48	596 741	28 643 568
Det er foretatt låneopptak i 2020 på kr 21 029 437 til rør/bade prosjekt.			

Note 10 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr 28 643 578- sikret ved pant.
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 22 040 934-.



Resultat og balanse med noter for Strømsbuåsen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Strømsbuåsen Borettslag

Styreleder	Cathrine Tengelsen (sign.)	17.03.2021
Styremedlem	Jodis Nedrebø (sign.)	14.03.2021
Styremedlem	Hege Zaar Nielsen (sign.)	12.03.2021
Styremedlem	Steinar Mortensen (sign.)	12.03.2021
Styremedlem	Åse Bruvoll (sign.)	07.03.2021



Til generalforsamlingen i Strømsbuåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Strømsbuåsen 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 - Strømsbuåsen 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, 9. 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	2021-03-19 12:24

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.