



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 947 963 341  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: DOVREHEI 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: Svein Berntsen  
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, 01.04.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 225 058	2 220 328
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 225 058</b>	<b>2 220 328</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	73 937	88 542
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	30 734	30 734
Annen driftskostnad	3,4,5	1 467 668	1 613 922
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 572 339</b>	<b>1 733 197</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>652 719</b>	<b>487 131</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 318	9 615
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 318</b>	<b>9 615</b>
Annen rentekostnad		242 996	280 392
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>242 996</b>	<b>280 392</b>
<b>Netto finans</b>		<b>240 679</b>	<b>270 777</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>412 041</b>	<b>216 353</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>412 041</b>	<b>216 353</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>412 041</b>	<b>216 354</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		412 041	216 354
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>412 041</b>	<b>216 354</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	25 299 366	25 299 366
Maskiner og anlegg	7	61 472	92 206
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>25 360 838</b>	<b>25 391 572</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>25 360 838</b>	<b>25 391 572</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	10 653
Andre fordringer		130 432	123 099
<b>Sum fordringer</b>		<b>130 432</b>	<b>133 752</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>450 427</b>	<b>674 122</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>580 859</b>	<b>807 874</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 941 697</b>	<b>26 199 447</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	8	3 600	3 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 600</b>	<b>3 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	8 268 318	7 856 278



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 268 318</b>	<b>7 856 278</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 271 918</b>	<b>7 859 878</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	10 425 000	10 925 000
Øvrig langsiktig gjeld	11	7 158 400	7 158 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>17 583 400</b>	<b>18 083 400</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>17 583 400</b>	<b>18 083 400</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		83 012	235 914
Annen kortsiktig gjeld		3 367	20 255
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>86 379</b>	<b>256 169</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>17 669 779</b>	<b>18 339 569</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 941 697</b>	<b>26 199 447</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	12	17 583 400	18 083 400



## Resultatregnskap 2020

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020
<b>Inntekter</b>				
Inntekter felleskostnader		2 219 328	2 219 328	2 219 172
Andre driftsinntekter		5 730	1 000	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 225 058</b>	<b>2 220 328</b>	<b>2 219 172</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Lønnskostnader	2	73 937	88 542	85 575
Revisjonshonorar	3	11 700	6 875	7 000
Årskontigent boligbyggelag		10 800	10 800	10 800
Avskrivninger	7	30 734	30 734	30 734
Forretningsførerhonorar bbl		114 279	111 492	114 000
Kommunale avgifter		312 555	234 147	229 000
TV og Internett		165 026	160 616	165 000
Forsikring		79 955	77 226	79 000
Vedlikehold	4	521 696	749 722	404 000
Elektrisk energi		27 767	58 239	60 000
Andre driftskostnader	5	223 890	204 805	225 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 572 339</b>	<b>1 733 197</b>	<b>1 410 109</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>652 719</b>	<b>487 131</b>	<b>809 063</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>				
Renteinntekter		2 318	9 615	3 000
Rentekostnad		242 996	280 392	312 000
Avdrag		0	0	500 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>240 679</b>	<b>270 777</b>	<b>809 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>412 041</b>	<b>216 354</b>	<b>63</b>
Overført opptjent egenkapital		412 041	216 354	0
<b>Sum disponert</b>		<b>412 041</b>	<b>216 354</b>	<b>0</b>



## Balanse

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	6	25 299 366	25 299 366
Andre driftsmidler	7	61 472	92 206
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>25 360 838</b>	<b>25 391 572</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		0	10 653
Andre fordringer		130 432	123 099
Innestående på driftskonto		450 427	674 122
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>580 859</b>	<b>807 874</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 941 697</b>	<b>26 199 447</b>

27 Dovrehei Borettslag

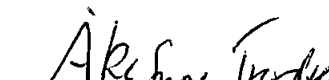
**Balanse**


	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital	8	3 600	3 600
Opptjent egenkapital	9	8 268 318	7 856 278
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 271 918</b>	<b>7 859 878</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	10	10 425 000	10 925 000
Borettsinnskudd	11	7 137 400	7 137 400
Tilleggsinnskudd beboere		21 000	21 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>17 583 400</b>	<b>18 083 400</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		2 314	9 459
Leverandørgjeld		83 012	235 914
Annen kortsiktig gjeld		1 053	10 796
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>86 379</b>	<b>256 169</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>17 669 779</b>	<b>18 339 569</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 941 697</b>	<b>26 199 447</b>
Pantestillelser	12	17 583 400	18 083 400

Dovrehei Borettslag

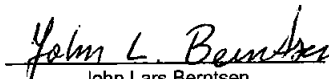
Lillesand, 23.02.2021

  
Svein Berntsen  
Styreleder

  
Ake Sune Trondsen  
Nestleder

  
Hans Aanon Bergshaven  
Styremedlem

  
Vigdis Mikkelsen  
Styremedlem

  
John Lars Berntsen  
Styremedlem

**27 Dovrehei Borettslag**



## Noter Dovrehei 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 regnskapsskikk 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
<b>A. Disponible midler IB</b>	<b>551 705</b>	<b>804 617</b>
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	412 041	216 354
Tilbakeføring avskrivninger	30 734	30 734
Avdrag langsiktig gjeld	-500 000	-500 000
<b>B. Periodens endringer disponible midler</b>	<b>-57 225</b>	<b>-252 912</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>494 480</b>	<b>551 705</b>
Omløpsmidler	580 859	807 874
- Kortsiktig gjeld	86 379	256 169
<b>Disponible midler</b>	<b>494 480</b>	<b>551 705</b>



## Noter Dovrehei Borettslag

### Note 2 - Lønnskostnader

	2020	2019
5300 Styrehonorar	64 800	77 600
5400 Arbeidsgiveravgift	9 137	10 942
<b>Sum</b>	<b>73 937</b>	<b>88 542</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

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

### Note 3 - Revisjonshonorar

	2020	2019
6700 Revisjon	11 700	6 875
<b>Sum</b>	<b>11 700</b>	<b>6 875</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 4 - Vedlikehold

	2020	2019
6601 Vedlikehold Bygg	242 391	102 708
6602 Vedlikehold Elektro	236 094	162 776
6603 Vedlikehold Rør	7 831	6 086
6604 Vedlikehold Utvendig	3 738	18 252
6605 Vedlikehold Heis	27 642	168 400
6612 Per.vedlikehold Elektro	0	287 500
6650 Lovpålagt HMS	4 000	4 000
<b>Sum</b>	<b>521 696</b>	<b>749 722</b>

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

### Note 5 - Andre driftskostnader

	2020	2019
6360 Renhold, sanitærartikler	14 815	14 232
6390 Anticimex, Container	14 110	12 603
6619 Andre driftskostnader	11 341	18 767
6621 Alarmkostnader	4 222	0
6761 Vaktmestertjeneste andre	150 000	150 000
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	26 294	6 146
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	2 749	2 696
7771 Termingebyr langsiktig gjeld	360	360
<b>Sum</b>	<b>223 890</b>	<b>204 805</b>

## 27 Dovrehei Borettslag



## Noter Dovrehei Borettslag

### Note 6 - Tomt / bygninger

#### Anskaffet år:

Kostpris 01.01	25 299 366
----------------	------------

<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>25 299 366</b>
----------------------------	-------------------

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

### Note 7 - Anleggsmidler

	Nedgravd renovasjon 2013	Totalt
<b>Anskaffet år:</b>		
Antatt levetid i år:	10 år	
Kostpris 01.01	307 344	307 344
+ Nyanskaffet i året		
- Salg / utrangering av anskaffelseskost		
<b>Kostpris 31.12</b>	<b>307 344</b>	<b>307 344</b>
Samlede avskrivninger pr. 01.01	215 138	215 138
+ Avskrivninger i år	30 734	30 734
- Avgang samlede avskrivninger på anskaffelseskost	0	0
<b>Samlede avskrivninger pr. 31.12</b>	<b>245 872</b>	<b>245 872</b>
<b>Bokført verdi pr. 31.12</b>	<b>61 472</b>	<b>61 472</b>

### Note 8 - Innskutt andelskapital

Det er innbetalt 36 andeler à kr. 100,-.

### Note 9 - Egenkapital

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
Annen egenkapital 01.01	7 856 278	7 639 924
Grunnkapital	3 600	3 600
Årets resultat	412 041	216 354
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>8 271 918</b>	<b>7 859 878</b>



**Noter Dovrehei Borettslag**

**Note 10 - Pantegjeld**

Kreditor:

**Handelsbanken**

Formål:

**Eiendoms kreditt**  
Refinansiering, samt  
opplåning til  
reparasjon av tak

Låne nummer:

**94957049413**

Lånetype:

Serie

Opptaksår:

2018

Rentesats:

1.85 %

Betingelser:

Flytende rente

Beregnet innfridd:

30.12.2041

Opprinnelig lånebeløp:

13 000 000

Lånesaldo 01.01:

10 925 000

Avdrag i perioden:

500 000

**Lånesaldo 31.12:**

**10 425 000**

**Pantegjeld**

	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Sum fellesgjeld</b>
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94957049413	3	308 396	925 188
	2	298 685	597 370
	1	296 742	296 742
	9	289 944	2 609 496
	17	288 973	4 912 541
	2	276 789	553 578
	2	265 046	530 092



**Noter Dovrehei Borettslag**

---

**Note 11 - Borettsinnskudd**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

**Note 12 - Pantestillelse**

Av lagets bokførte gjeld er kr 17 583 400,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 25 299 366,-



Til generalforsamlingen i Dovrehei Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Dovrehei 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](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Dovrehei 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. Betyggende 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, 23. februar 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Lars Ole Lindal  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Lindal, Lars Ole	BANKID_MOBILE	2021-02-23 20:48

**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.