



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 659 230
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET VORPNESSET SYD
Forretningsadresse: Vorpneset
7256 HEMNSKJELA

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: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2021

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, 15.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 640 856	1 640 856
Sum inntekter		1 640 856	1 640 856
Kostnader			
Lønnskostnad		58 493	29 792
Annen driftskostnad		440 157	712 594
Sum kostnader		498 651	742 386
Driftsresultat		1 142 205	898 470
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 137	19 781
Sum finansinntekter		16 137	19 781
Annen finanskostnad		445 348	555 791
Sum finanskostnader		445 348	555 791
Netto finans		-429 211	-536 010
Ordinært resultat før skattekostnad		712 994	362 460
Ordinært resultat etter skattekostnad		712 994	362 460
Årsresultat		712 994	362 460
Totalresultat		712 994	362 460
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		712 994	362 460
Sum overføringer og disponeringer		712 994	362 460



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		46 165 000	46 165 000
Sum varige driftsmidler		46 165 000	46 165 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		46 165 000	46 165 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 000	
Andre fordringer		41 515	29 721
Sum fordringer		46 515	29 721
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 004 841	841 302
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 004 841	841 302
Sum omløpsmidler		1 051 356	871 023
SUM EIENDELER		47 216 356	47 036 023

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		145 000	145 000
Sum innskutt egenkapital		145 000	145 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 244 772	1 531 777
Sum opptjent egenkapital		2 244 772	1 531 777
Sum egenkapital		2 389 772	1 676 777
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		20 346 834	20 903 731
Øvrig langsiktig gjeld		24 440 000	24 440 000
Sum annen langsiktig gjeld		44 786 834	45 343 731
Sum langsiktig gjeld		44 786 834	45 343 731
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 001	3 322
Leverandørgjeld		17 431	-2 995
Skyldige offentlige avgifter		-3 334	
Annen kortsiktig gjeld		23 653	15 188
Sum kortsiktig gjeld		39 751	15 515
Sum gjeld		44 826 585	45 359 246
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 216 356	47 036 023



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 664632

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 659 230
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET VORPNESSET SYD
Forretningsadresse: Vorpnasset
7256 HEMNSKJELA

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: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2021

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, 02.09.2021



Organisasjonsnr: 990 659 230
BORETTSLAGET VORPNESSET SYD

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 640 856	1 640 856
Sum inntekter		1 640 856	1 640 856
Kostnader			
Lønnskostnad		58 493	29 792
Annen driftskostnad		440 157	712 594
Sum kostnader		498 651	742 386
Driftsresultat		1 142 205	898 470
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 137	19 781
Sum finansinntekter		16 137	19 781
Annen finanskostnad		445 348	555 791
Sum finanskostnader		445 348	555 791
Netto finans		-429 211	-536 010
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		712 994	362 460
Årsresultat		712 994	362 460
Totalresultat		712 994	362 460
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		712 994	362 460
Sum overføringer og disponeringer		712 994	362 460



Organisasjonsnr: 990 659 230
BORETTSLAGET VORPNESSET SYD

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		46 165 000	46 165 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		46 165 000	46 165 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 000	
Andre fordringer		41 515	29 721
Sum fordringer		46 515	29 721
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 004 841	841 302
Sum omløpsmidler		1 051 356	871 023
SUM EIENDELER		47 216 356	47 036 023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		145 000	145 000
Sum innskutt egenkapital		145 000	145 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	2 244 772	1 531 777
Sum opptjent egenkapital	2 244 772	1 531 777
Sum egenkapital	2 389 772	1 676 777
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	20 346 834	20 903 731
Øvrig langsiktig gjeld	24 440 000	24 440 000
Sum annen langsiktig gjeld	44 786 834	45 343 731
Sum langsiktig gjeld	44 786 834	45 343 731
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 001	3 322
Leverandørgjeld	17 431	-2 995
Skyldige offentlige avgifter	-3 334	
Annen kortsiktig gjeld	23 653	15 188
Sum kortsiktig gjeld	39 751	15 515
Sum gjeld	44 826 585	45 359 246
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	47 216 356	47 036 023



Organisasjonsnr: 990 659 230
BORETTSLAGET VORPNESSET SYD

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenestepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Borettslaget Vorpneset Syd

Velkommen til generalforsamling, lørdag 12.juni kl.1000 på Hemnskjela

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Borettslaget Vorpneset Syd det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Borettslaget Vorpneset Syd
avholdes 12.juni 2021 kl.1000 på Hemskjela (Kroa)
(alternativt digitalt dersom coronasituasjonen tilsier det)**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Klage på bruk av privat webkamera
- B) Klage på bruk av bålpanne
- C) Orientering om bruk av båtplasser og hvor mange som er ledige

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Hemskjela, 25. mai 2021
Styret i Borettslaget Vorpneset Syd

Hermod Larsen /s/

Sveinung Aaslund /s/

Malin Rosmo Stamnesøy /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hermod Larsen	Laksvorpveien 11
Styremedlem	Sveinung Aaslund	Laksvorpveien 9
Styremedlem	Malin Rosmo Stamnesøy	Kleppfiskveien 17
Varamedlem	Kjell Bondø	Laksvorpveien 25

Valgkomiteen

Øystein Celius	Eidsåsen 32
Ottar Magne Hansen	Nordslettvegen 105

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Borettslaget Vorpnesset Syd

Borettslaget består av 26 andelsleiligheter.

Borettslaget Vorpnesset Syd er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990659230, og ligger i HITRA kommune.

Gårds- og bruksnummer :

204 239

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Borettslaget Vorpnesset Syd har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har avholdt 5 styremøter i beretningsåret.

Det har blitt omsatt 4 leiligheter.

Andel nr 5 og nr 6 er slått sammen, slik at det nå er 26 andelseiere i borettslaget.

Ny andelseier av de sammenslåtte andelene 5 og 6 har fått tillatelse fra styret om å bygge en trapp mellom Kleppfiskveien og Laksvorpveien.

Dette er fullført og kan brukes av alle andelseierne.

Styret har inngått avtale med Hemnskjela brygger AS (Ragnar Volden) om at alle andelseiere kan sette ut/ta opp båter uten kostnader.

Stadig flere leiligheter har konstatert lekkasjer enten på bad eller langs vinduer og dører i leilighetene. Det gjaldt 2 leiligheter i 2020.

Vi må regne med en ytterligere økning av dette.

Styret har leid ut noen ledige båser i flytebrygga og vil fortsette med dette.

Vi har laget egne satser for utleie.

Borettslaget svarer for kostnader som defineres som årsak til skader, mens forsikringsselskapet dekker følgeskader.

Egenandel på kr.10.000 fordeles 50/50 mellom borettslaget og andelseier.

Som følge av flere forsikringsskader de siste årene har forsikringspremien økt.

- Styret-

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 640 856.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 498 651.

Dette er kr 104 699 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere drifts- og vedlikeholdskostnader og finanskostnader enn estimert i budsjett.

Resultat

Årets resultat på kr 712 994 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 011 605 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 27 149. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Vorpnasset Syd.

Lån

Borettslaget Vorpnasset Syd har lån i OBOS-banken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente som var på 1,80%, løpetid 32 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)**

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Stokmøveien 2
Postboks 6
7501 Stjørdal

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Vorpneset Syd

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Vorpneset Syd.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende 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 forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport for 2020.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



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 intern kontroll 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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.

Stjørdal, 2. juni 2021

BDO AS

Ingeborg Hukkelås
statsautorisert revisor



7389 BRL VORPNESSET SYD

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og 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.

DISPONIBLE MIDLER					
	Note	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2020	2019	2020	2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		855 508	1 002 863	855 508	1 011 606
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		712 994	362 460	538 650	698 300
Fradrag for avdrag på langs. lån	12	-556 897	-509 815	-500 000	-600 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		156 097	-147 355	38 650	98 300
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 011 605	855 508	894 158	1 109 906
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 051 356	871 023		
Kortsiktig gjeld		-39 751	-15 515		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 011 605	855 508		



BORETTSLAGET VORPNESSET SYD ORG.NR. 990 659 230, KUNDENR. 7389

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 640 856	1 640 856	1 641 000	1 641 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 640 856	1 640 856	1 641 000	1 641 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-28 493	-1 792	-18 500	-30 000
Styrehonorar	4	-30 000	-28 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-7 250	-8 375	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-73 725	-71 648	-75 000	-75 000
Drift og vedlikehold	6	-83 433	-354 127	-150 000	-100 000
Forsikringer		-92 187	-84 467	-85 000	-95 000
Kommunale avgifter	7	-166 005	-148 291	-190 000	-190 000
Energi/fyring		-5 965	-8 244	-7 500	-8 000
Andre driftskostnader	8	-11 592	-37 442	-38 350	-43 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-498 651	-742 386	-603 350	-580 700
DRIFTSRESULTAT		1 142 205	898 470	1 037 650	1 060 300
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	16 137	19 781	0	0
Finanskostnader	10	-445 348	-555 791	-499 000	-362 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-429 211	-536 010	-499 000	-362 000
ÅRSRESULTAT		712 994	362 460	538 650	698 300
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		712 994	362 460		

**BORETTSLAGET VORPNESSET SYD, ORG.NR. 990 659 230, KUNDENR. 7389****BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	46 165 000	46 165 000
SUM ANLEGGSMIDLER		46 165 000	46 165 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		11 830	781
Kundefordringer		5 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		29 685	28 940
Driftskonto OBOS-banken		346 630	186 223
Sparekonto OBOS-banken		653 489	650 357
Innestående i andre banker		4 722	4 722
SUM OMLØPSMIDLER		1 051 356	871 023
SUM EIENDELER		47 216 356	47 036 023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 29 * 5000		145 000	145 000
Opptjent egenkapital		2 244 772	1 531 777
SUM EGENKAPITAL		2 389 772	1 676 777
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	20 346 834	20 903 731
Borettsinnskudd	13	24 440 000	24 440 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		44 786 834	45 343 731
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 406	15 188
Leverandørgjeld		17 431	-2 995
Skyldige offentlige avgifter	14	-3 334	0
Påløpte renter		2 001	3 322
Annen kortsiktig gjeld	15	3 247	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		39 751	15 515
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 216 356	47 036 023
Pantstillelse	16	49 640 000	49 640 000
Garantiansvar		0	0

Hemnskjela, 25.05.2021
Styret i Borettslaget Vorpneset Syd

Hermod Larsen /s/

Sveinung Aaslund /s/

Malin Rosmo Stamnesøy /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Lån/Renter	1 097 220
Felleskostnader	543 636
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 640 856

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-22 200
Påløpte feriepenger	-2 775
Arbeidsgiveravgift	-3 518
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 493

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 30 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-43 534
Drift/vedlikehold VVS	-3 083
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-31 816
Egenandel forsikring	-5 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-83 433

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-119 309
Renovasjonsavgift	-46 696
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-166 005

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Diverse leiekostnader/leasing	-3 750
Driftsmateriell	-3 437
Andre kontorkostnader	-610
Porto	-361
Bank- og kortgebyr	-2 796
Velferdskostnader	-640
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-11 592

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	144
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 132
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 280
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 581
SUM FINANSINNTEKTER	16 137

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-445 348
SUM FINANSKOSTNADER	-445 348

NOTE: 11**BYGNINGER**

Bygninger	46 165 000
SUM BYGNINGER	46 165 000

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.4/bnr.239

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 32 år.

Opprinnelig 2015	-23 900 346
Nedbetalt tidligere	2 996 615
Nedbetalt i år	556 897
	-20 346 834
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-20 346 834

Fellesgjeld fordelt på andelene:

Andel	Fellesgjeld
1	823 532
2	823 530
3	823 529
4	823 528
5	823 525
6	823 526
7	823 524
8	823 525
9	823 526
10	823 526
13	799 327
14	799 327
15	799 328
16	799 328
17	799 328
18	799 328
19	799 330
20	799 330
21	799 330
22	702 514



23	702 515
24	702 515
25	702 515
26	0
27	702 515
28	702 514
29	702 514
SUM FELLESGJELD	20 346 834

NOTE: 13**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2005	-24 440 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-24 440 000

NOTE: 14**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	3 334
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	3 334

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-2 775
Sodvin	-472
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 247

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	24 440 000
Pantelån	20 346 834
TOTALT	44 786 834

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	46 165 000
TOTALT	46 165 000

Annen informasjon om borettslaget**Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79226058. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.