



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 711 867
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: URBANA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 166
9008 TROMSØ

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: Pernille Kveseth
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2021

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, 06.07.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | 1,2 | 3 821 890 | 3 570 021 |
| Sum inntekter | | 3 821 890 | 3 570 021 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 3,4 | 51 950 | 0 |
| Annen driftskostnad | 5,6,7,8 ,9,10,1 1 | 1 908 141 | 1 407 670 |
| Sum kostnader | | 1 960 091 | 1 407 671 |
| Driftsresultat | | 1 861 799 | 2 162 351 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Sum finansinntekter | 12 | 795 | 2 667 |
| Sum finanskostnader | 13 | 1 316 929 | 1 743 374 |
| Netto finans | | -1 316 134 | -1 740 707 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 1 861 799 | 2 162 351 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 1 861 799 | 2 162 351 |
| Årsresultat | | 545 666 | 421 643 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 545 666 | 421 643 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 545 666 | 421 643 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 14,16 | 141 810 000 | 141 810 000 |
| Sum varige driftsmidler | | 141 810 000 | 141 810 000 |
| Sum anleggsmidler | | 141 810 000 | 141 810 000 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 3 607 | 29 188 |
| Andre fordringer | | 174 756 | 302 377 |
| Sum fordringer | | 178 363 | 331 565 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 17 117 | 394 412 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 17 117 | 394 412 |
| Sum omløpsmidler | | 195 480 | 725 977 |
| SUM EIENDELER | | 142 005 480 | 142 535 977 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Sum opptjent egenkapital | | 421 900 | 257 |
| Sum egenkapital | | 1 207 565 | 661 900 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 16,17 | 69 473 842 | 70 393 448 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 15,16 | 70 905 000 | 70 905 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 140 378 842 | 141 298 448 |
| Sum langsiktig gjeld | | 140 378 842 | 141 298 448 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 288 074 | 91 145 |
| Annen kortsiktig gjeld | 16,17 | 130 999 | 484 485 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 419 073 | 575 630 |
| Sum gjeld | | 140 797 915 | 141 874 078 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 142 005 480 | 142 535 977 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 433188

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 711 867
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: URBANA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 166
9008 TROMSØ

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: Pernille Kveseth
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2021

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, 01.07.2021



Organisasjonsnr: 921 711 867
URBANA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | 1,2 | 3 821 890 | 3 570 021 |
| Sum inntekter | | 3 821 890 | 3 570 021 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 3,4 | 51 950 | 0 |
| Annen driftskostnad | 5,6,7,8,9 | 1 908 141 | 1 407 670 |
| Sum kostnader | | 1 960 091 | 1 407 671 |
| Driftsresultat | | 1 861 799 | 2 162 351 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Sum finansinntekter | 12 | 795 | 2 667 |
| Sum finanskostnader | 13 | 1 316 929 | 1 743 374 |
| Netto finans | | -1 316 134 | -1 740 707 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 1 861 799 | 2 162 351 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 1 861 799 | 2 162 351 |
| Årsresultat | | 545 666 | 421 643 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 545 666 | 421 643 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 545 666 | 421 643 |



Organisasjonsnr: 921 711 867
URBANA BORETTSLAG

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

| | | | |
|---|-------|--------------------|--------------------|
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 14,16 | 141 810 000 | 141 810 000 |
| Sum varige driftsmidler | | 141 810 000 | 141 810 000 |

| | | | |
|--------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Sum anleggsmidler | | 141 810 000 | 141 810 000 |
|--------------------------|--|--------------------|--------------------|

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

| | | | |
|-----------------------|--|----------------|----------------|
| Kundefordringer | | 3 607 | 29 188 |
| Andre fordringer | | 174 756 | 302 377 |
| Sum fordringer | | 178 363 | 331 565 |

Bankinnskudd, kontanter og lignende

| | | | |
|--|--|---------------|----------------|
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 17 117 | 394 412 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 17 117 | 394 412 |

| | | | |
|-------------------------|--|----------------|----------------|
| Sum omløpsmidler | | 195 480 | 725 977 |
|-------------------------|--|----------------|----------------|

| | | | |
|----------------------|--|--------------------|--------------------|
| SUM EIENDELER | | 142 005 480 | 142 535 977 |
|----------------------|--|--------------------|--------------------|

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|--|----------------|------------|
| Sum opptjent egenkapital | | 421 900 | 257 |
|---------------------------------|--|----------------|------------|

| | | | |
|------------------------|--|------------------|----------------|
| Sum egenkapital | | 1 207 565 | 661 900 |
|------------------------|--|------------------|----------------|

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

| | | | |
|-----------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 16,17 | 69 473 842 | 70 393 448 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 15,16 | 70 905 000 | 70 905 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 140 378 842 | 141 298 448 |



| | | | |
|---------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| Sum langsiktig gjeld | | 140 378 842 | 141 298 448 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 288 074 | 91 145 |
| Annen kortsiktig gjeld | 16,17 | 130 999 | 484 485 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 419 073 | 575 630 |
| Sum gjeld | | 140 797 915 | 141 874 078 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 142 005 480 | 142 535 977 |



Organisasjonsnr: 921 711 867
URBANA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Ytelser til daglig leder

Note

4

Ytelser til andre ledende personer

| <u>Ledende person</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
|-----------------------------------|-------------|---------------------|----------------------|
| Styret | 0.00 | 0.00 | 50000.00 |
| <u>Sum ytelse andre led.pers.</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
| | 0.00 | | |

Note

3

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



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, NO-9008 Tromsø
Postboks 1212, NO-9262 Tromsø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Urbana Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Urbana Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er 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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;



Building a better
working world

- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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 bokføringsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Tromsø, 6. mai 2021
ERNST & YOUNG AS

Kai Astor Frøseth
statsautorisert revisor



Arsregnskap 2020 Urbana Borettslag

| | Note | Regnskap 2020 | Budsjett 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2021 |
|--|------|-------------------|-------------------|--------------------|------------------|
| Inntekter | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 1 | 3 818 912 | 4 284 252 | 3 420 084 | 4 011 960 |
| Andre driftsinntekter | 2 | 2 978 | 0 | 149 937 | 3 120 |
| Sum inntekter | | 3 821 890 | 4 284 252 | 3 570 021 | 4 015 080 |
| Kostnader | | | | | |
| Lønn og andre personalkostnader | 3 | 1 950 | 3 950 | 0 | 3 950 |
| Styrehonorar | 4 | 50 000 | 50 000 | 0 | 50 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | 9 121 | 8 000 | 6 250 | 7 233 |
| Forretningsførerhonorar | | 49 680 | 49 680 | 48 000 | 51 146 |
| Konsulenttjenester | 6 | 16 058 | 6 000 | 17 227 | 16 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | 91 512 | 15 000 | 36 201 | 126 020 |
| Kostnader TV/Internett | | 235 102 | 234 432 | 210 244 | 234 432 |
| Forsikring | 8 | 21 520 | 8 600 | 78 622 | 8 000 |
| Eiendomsavgift og renovasjon | 9 | 587 856 | 351 100 | 470 153 | 595 541 |
| Energi og brensel | 10 | 289 956 | 289 615 | 419 611 | 257 400 |
| Andre driftskostnader | 11 | 607 336 | 619 433 | 121 362 | 581 132 |
| Sum kostnader | | 1 960 091 | 1 635 810 | 1 407 671 | 1 930 853 |
| Driftsresultat | | 1 861 799 | 2 648 442 | 2 162 351 | 2 084 227 |
| Finansinntekter/finanskostnader | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 795 | 800 | 2 667 | 40 |
| Finanskostnader | 13 | 1 316 929 | 2 054 979 | 1 743 374 | 847 781 |
| Resultat finansposter | | -1 316 134 | -2 054 179 | -1 740 707 | -847 741 |
| Årets resultat | | 545 666 | 594 263 | 421 643 | 1 236 486 |
| Disponeringer: | | | | | |
| Overført til annen egenkapital | | 545 666 | 0 | 421 643 | 0 |
| Sum disponeringer | | 545 666 | 0 | 421 643 | 0 |
| Disponible midler | | | | | |
| Disponible midler pr. 01.01 | | 150 348 | 150 348 | -141 569 743 | -223 592 |
| Periodens resultat | | 545 666 | 594 263 | 421 643 | 1 236 486 |
| Endring innskudd | | 0 | 0 | 70 905 000 | 0 |
| Avdrag på lån | | -919 606 | -665 689 | -900 314 | -1 075 034 |
| Opptak av lån | | 0 | 0 | 71 293 762 | 0 |
| Endring i disponible midler | | -373 940 | -71 426 | 141 720 091 | 161 452 |
| Sum disponible midler | | -223 592 | 78 922 | 150 348 | -62 140 |



Balanse desember 2020 Urbana Borettslag

| | Note | 2020 | 2019 |
|--------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Bygninger | 14, 16 | 141 810 000 | 141 810 000 |
| Sum varige driftsmidler | | 141 810 000 | 141 810 000 |
| Sum anleggsmidler | | 141 810 000 | 141 810 000 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Utestående felleskostnader | | 3 607 | 29 188 |
| Forskuddsfakturerte kostnader | | 67 928 | 140 451 |
| Kundefordringer | | 105 776 | 57 880 |
| Fordring finansieringsforetak | | 1 052 | 0 |
| Andre fordringer | | 0 | 104 046 |
| Sum fordringer | | 178 363 | 331 565 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Innestående på driftskonto | | 17 111 | 394 412 |
| Innestående på skattetrekkskonto | | 6 | 0 |
| Sum bankinnskudd og kontanter | | 17 117 | 394 412 |
| Sum omløpsmidler | | 195 480 | 725 977 |
| SUM EIENDELER | | 142 005 480 | 142 535 977 |

Urbana Borettslag



Balanse desember 2020 Urbana Borettslag

| | Note | 2020 | 2019 |
|----------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | 240 000 | 240 000 |
| Opptjent egenkapital 01.01 | | 421 900 | 257 |
| Årets endringer i egenkapital | | 545 666 | 421 643 |
| Sum egenkapital 31.12 | | 1 207 565 | 661 900 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Pantegjeld | 16, 17 | 69 473 842 | 70 393 448 |
| Borettsinnskudd | 15, 16 | 70 905 000 | 70 905 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 140 378 842 | 141 298 448 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 8 729 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 288 074 | 91 145 |
| Påløpne renter | | 31 279 | 66 535 |
| Påløpne avdrag | 16, 17 | 34 386 | 388 762 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 56 605 | 0 |
| Gjeld finansieringsforetak | | 0 | 29 188 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 419 073 | 575 630 |
| Sum gjeld | | 140 797 915 | 141 874 078 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 142 005 480 | 142 535 977 |

31.12.20

Urbana Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Pernille Kveseth
Styreleder

Karolina Eikås
Styremedlem

Maria Florencia Becherini
Styremedlem

Urbana Borettslag



Urbana Borettslag - noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapsskikk, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Tomt:

Tomten er bokført med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Bygninger:

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen på bygningen, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning.

Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Varige driftsmidler:

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Fordringer:

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.



Urbana Borettslag - noter

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

| | Regnskap 2020 | Budsjett 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2021 |
|-----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Felleskostnader | 1 343 722 | 1 321 680 | 1 039 476 | 1 744 656 |
| Renter lån | 1 338 147 | 2 055 000 | 1 666 218 | 847 776 |
| Tv/internett | 241 920 | 241 920 | 177 660 | 234 432 |
| Avdrag lån | 895 123 | 665 652 | 536 730 | 1 075 080 |
| Filterbyte og service | 0 | 0 | 0 | 110 016 |
| Sum | 3 818 912 | 4 284 252 | 3 420 084 | 4 011 960 |

Note 2 - Andre driftsinntekter

| | Regnskap 2020 | Budsjett 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2021 |
|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Andre inntekter | 2 978 | 0 | 149 937 | 3 120 |
| Sum | 2 978 | 0 | 149 937 | 3 120 |

Kr 2 250 er viderefakturert til Urbana sameie, for nyregistrering av sameiet i Foretaksregisterert.
Kr 728 er viderefakturert utbygger faktura fra Dormakaba Norge AS.

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

| | Regnskap 2020 | Budsjett 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2021 |
|--------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Arbeidsgiveravgift | 1 950 | 3 950 | 0 | 3 950 |
| Sum | 1 950 | 3 950 | 0 | 3 950 |

Boligselskapet har ingen ansatte.
Boligselskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

| | Regnskap 2020 | Budsjett 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2021 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling | 50 000 | 50 000 | 0 | 50 000 |
| Sum | 50 000 | 50 000 | 0 | 50 000 |

Note 5 - Revisjonshonorar

| | Regnskap 2020 | Budsjett 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2021 |
|------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Revisjon | 9 121 | 8 000 | 6 250 | 7 233 |
| Sum | 9 121 | 8 000 | 6 250 | 7 233 |

Revisjonshonorar fordeler seg på kr. 7 246 i revisjon og kr. 1 875 i andre honorarer. Beløpene er inkl mva.

Urbana Borettslag - noter



Urbana Borettslag - noter

Note 6 - Konsulentonorar

| | Regnskap 2020 | Budsjett 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2021 |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Juridisk og økonomisk rådgivning | 16 058 | 6 000 | 17 227 | 16 000 |
| Sum | 16 058 | 6 000 | 17 227 | 16 000 |

Honorar i forbindelse med avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld - BONORD.

Note 7 - Drift og vedlikehold

| | Regnskap 2020 | Budsjett 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2021 |
|--------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Vedlikehold bygg | 0 | 15 000 | 1 819 | 0 |
| Elektro | 11 170 | 0 | 8 060 | 0 |
| Heiskostnader | 0 | 0 | 17 520 | 0 |
| Parkeringsanlegg/garasjeanlegg | 0 | 0 | 6 215 | 0 |
| Brannsikring | 21 172 | 0 | 2 588 | 16 100 |
| Ventilasjonsanlegg | 58 320 | 0 | 0 | 109 920 |
| Kostnader dugnad | 850 | 0 | 0 | 0 |
| Sum | 91 512 | 15 000 | 36 201 | 126 020 |

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

Note 8 - Forsikring

| | Regnskap 2020 | Budsjett 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2021 |
|----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Forsikringspremie | 12 966 | 0 | 0 | 0 |
| Forsikring bygninger | 0 | 0 | 76 587 | 0 |
| Premie sikringsfond | 0 | 0 | 2 035 | 0 |
| Premie sikringsfond | 8 554 | 8 600 | 0 | 8 000 |
| Sum | 21 520 | 8 600 | 78 622 | 8 000 |

Note 9 - Eiendomsavgift og renovasjon

| | Regnskap 2020 | Budsjett 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2021 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Renovasjon, vann, avløp, containerleie o.l. | 457 834 | 301 100 | 750 | 465 474 |
| Eiendoms- og festeavgift | 130 022 | 50 000 | 0 | 130 067 |
| Renovasjon, vann, avløp o.l. | 0 | 0 | 469 403 | 0 |
| Sum | 587 856 | 351 100 | 470 153 | 595 541 |

Note 10 - Energi og brensel

| | Regnskap 2020 | Budsjett 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2021 |
|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Elektrisk energi | 0 | 0 | 78 085 | 0 |
| Fjernvarme | 289 956 | 289 615 | 341 526 | 257 400 |
| Sum | 289 956 | 289 615 | 419 611 | 257 400 |

Urbana Borettslag - noter



Urbana Borettslag - noter

Note 11 - Andre driftskostnader

| | Regnskap 2020 | Budsjett 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2021 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Felleskostnader fra sameiet | 581 496 | 581 496 | 0 | 523 284 |
| Renhold | 1 494 | 0 | 97 518 | 0 |
| Verktøy, redskaper og maskinkostnader | 1 225 | 700 | 440 | 1 900 |
| Snøbrøyting og strøing | 0 | 0 | 16 241 | 35 000 |
| Kontorrekvisita/kopiering | 60 | 400 | 245 | 100 |
| Kurs, reiser, møter | 1 000 | 4 200 | 900 | 1 800 |
| Porto | 264 | 0 | 0 | 400 |
| Bank og kortgebyr | 2 492 | 500 | 514 | 2 600 |
| Forskuttering felleskostnader | 18 607 | 17 137 | 3 256 | 16 048 |
| Andre driftskostnader | 699 | 15 000 | 2 248 | 0 |
| Sum | 607 336 | 619 433 | 121 362 | 581 132 |

Note 12 - Finansinntekter

| | Regnskap 2020 | Budsjett 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2021 |
|---------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Renteinntekter bank | 795 | 800 | 2 667 | 40 |
| Sum | 795 | 800 | 2 667 | 40 |

Note 13 - Finanskostnader

| | Regnskap 2020 | Budsjett 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2021 |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Renter leverandørgjeld | 59 | 0 | 294 | 0 |
| Pantegjeldsrenter | 1 316 711 | 2 054 979 | 1 541 325 | 847 781 |
| Andre rentekostnader | 159 | 0 | 0 | 0 |
| Renter beregnet utbygger | 0 | 0 | 201 755 | 0 |
| Sum | 1 316 929 | 2 054 979 | 1 743 374 | 847 781 |



Urbana Borettslag - noter

Note 14 - Bygninger

Anskaffelsesår 2019

Gårds- og bruksnr 200/42 -seksjonsnr 14-21, 23-62

| | |
|---------------------------------|--------------------|
| Kostpris bygning inkludert tomt | 141 810 000 |
| Bokført verdi 31.12 | 141 810 000 |

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold. Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verd

Omsetning av andelsleiligheter 2020

To stk 2-roms leilighet - snittpris

En stk 3-roms leiligheter

Kjøpesum

2 346 080

3 222 240

Note 15 - Borettsinnskudd

| | 2020 | 2019 |
|-----------------|------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 70 905 000 | 70 905 000 |
| Sum | 16 | 70 905 000 |

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 16 - Pantestillelser

| | 2020 | 2019 |
|-------------------------------------|-------------|-------------|
| Bokført gjeld sikret med pant 31.12 | 140 413 228 | 141 687 210 |
| Eiendom stilt som sikkerhet 31.12 | 141 810 000 | 141 810 000 |



Urbana Borettslag - noter

Note 17 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har avtaler om individuell nedbetaling av lån.

Saldo langsiktig gjeld i balansen hensyntar påløpte avdrag langsiktig gjeld.

| | |
|-------------------------|-----------------------------------|
| Kreditor: | Handelsbanken |
| Lånenummer: | 94847189066 |
| Lånetype: | Annuitet |
| Opptaksår: | 2019 |
| Rentesats: | 1.35 % |
| Betingelser: | Flytende rente + margin +0,94% |
| Beregnet innfridd: | 20.12.2068 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 70 905 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 70 782 210 |
| Avdrag i perioden: | 1 273 982 |
| Lånesaldo 31.12: | 69 508 228 |

Pantegjeld i kredittinstitusjon

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94847189066 | 1 | 3 421 250 | 3 421 250 |
| | 1 | 3 151 667 | 3 151 667 |
| | 1 | 2 587 994 | 2 587 994 |
| | 1 | 2 436 047 | 2 436 047 |
| | 1 | 2 293 904 | 2 293 904 |
| | 1 | 2 146 859 | 2 146 859 |
| | 1 | 1 833 162 | 1 833 162 |
| | 1 | 1 754 738 | 1 754 738 |
| | 1 | 1 455 747 | 1 455 747 |
| | 1 | 1 450 845 | 1 450 845 |
| | 2 | 1 411 633 | 2 823 266 |
| | 1 | 1 392 027 | 1 392 027 |
| | 2 | 1 362 618 | 2 725 236 |
| | 1 | 1 338 111 | 1 338 111 |
| | 2 | 1 313 603 | 2 627 206 |
| | 1 | 1 308 702 | 1 308 702 |
| | 2 | 1 293 997 | 2 587 994 |
| | 1 | 1 289 096 | 1 289 096 |
| | 5 | 1 264 588 | 6 322 940 |
| | 3 | 1 244 982 | 3 734 946 |
| | 3 | 1 225 376 | 3 676 128 |
| | 1 | 1 215 573 | 1 215 573 |
| | 3 | 1 195 967 | 3 587 901 |
| | 2 | 1 166 558 | 2 333 116 |
| | 1 | 1 161 656 | 1 161 656 |
| | 1 | 1 156 755 | 1 156 755 |
| | 2 | 1 146 952 | 2 293 904 |
| | 1 | 1 132 247 | 1 132 247 |
| | 2 | 1 117 543 | 2 235 086 |
| | 1 | 1 068 528 | 1 068 528 |

Urbana Borettslag - noter



Urbana Borettslag - noter

Pantegjeld i kredittinstitusjon

| | | |
|---|---------|---------|
| 1 | 965 596 | 965 596 |
|---|---------|---------|

Urbana Borettslag - noter



Resultat og balanse med noter for Urbana Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Urbana Borettslag

| | | |
|-------------|-----------------------------------|------------|
| Styreleder | Pernille Kveseth (sign.) | 02.05.2021 |
| Styremedlem | Maria Florencia Becherini (sign.) | 02.05.2021 |
| Styremedlem | Karolina Eikås (sign.) | 02.05.2021 |