



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 862 392 302  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SELVBYGG BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Nedre Torggate 5/7  
3015 DRAMMEN

### 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: Marit Andersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 16.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	2 091 408	2 091 408
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 091 408</b>	<b>2 091 408</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	104 595	108 395
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10	1 035 477	1 101 796
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 140 072</b>	<b>1 210 191</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>951 336</b>	<b>881 217</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 316	13 099
Annen finansinntekt		5 852	5 731
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 168</b>	<b>18 830</b>
Annen rentekostnad		187 014	231 809
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>187 014</b>	<b>231 809</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-173 846</b>	<b>-212 979</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>777 490</b>	<b>668 238</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>777 490</b>	<b>668 238</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>777 491</b>	<b>668 237</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		777 491	668 237
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>777 491</b>	<b>668 237</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	11	8 987 047	8 987 047
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>8 987 047</b>	<b>8 987 047</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 987 047</b>	<b>8 987 047</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		13 783	4 898
Andre fordringer	12	139 454	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>153 237</b>	<b>4 898</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 986 288	2 099 192
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 986 288</b>	<b>2 099 192</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 139 526</b>	<b>2 104 090</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 126 572</b>	<b>11 091 137</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		4 100	4 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 100</b>	<b>4 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 278 874	1 501 384



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 278 874</b>	<b>1 501 384</b>
<b>Sum egenkapital</b>	15	<b>2 282 974</b>	<b>1 505 484</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	8 007 298	8 610 816
Øvrig langsiktig gjeld		710 234	710 234
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 717 532</b>	<b>9 321 050</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 717 532</b>	<b>9 321 050</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	13	113 628	251 532
Annen kortsiktig gjeld		12 436	13 071
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>126 066</b>	<b>264 603</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 843 598</b>	<b>9 585 653</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 126 572</b>	<b>11 091 137</b>



BDO AS  
Ramdalveien 6  
Postboks 269 Sentrum  
3101 Tønsberg

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Selvbygg Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Selvbygg Borettslag.

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 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 forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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 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 avggi 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Jan Erik Marthinsen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DET0K-CA705-3CCBC-U27WO-3YCNO-BKA0T



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Jan Erik Marthinsen

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1965530

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-02-18 16:47:46Z



Penneo Dokumentnøkkel: DET0K-CA7Q5-3CCBC-U27WO-3YCNO-BKA0T

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



## Disponible midler Selvbygg Borettslag

### Disponible midler

Forskrift om årsoppgjør for borettslag stiller krav til at årsregnskapet skal inneholde en egen oppstilling over borettslagets disponible midler og endringer i disse. Med disponible midler mener man omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.

	Ar 2020	Ar 2019
<b>Disponible midler</b>		
<b>Disponible midler 01.01.</b>	<b>1 839 487</b>	<b>1 732 230</b>
<b>Endringer i disponible midler:</b>		
Årets resultat	777 491	668 237
Opptak lån / avdrag på lån	-603 518	-560 979
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>173 973</b>	<b>107 257</b>
<b>Disponible midler 31.12</b>	<b>2 013 460</b>	<b>1 839 487</b>



## Resultatregnskap Selvbygg Borettslag - 2020-12

	Note	Regnskap År 2020	Regnskap År 2019	Budsjett År 2020	Budsjett År 2021
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde fellesutgifter	1	1 962 288	1 962 288	1 962 288	2 298 109
Andre inntekter	2	129 120	129 120	129 120	129 120
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 091 408</b>	<b>2 091 408</b>	<b>2 091 408</b>	<b>2 427 229</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	3	9 595	13 395	13 395	13 395
Styrehonorar	4	95 000	95 000	95 000	95 000
Revisjonshonorar	5	5 234	5 070	5 260	5 350
Honorar forretningsfører		104 052	100 728	104 049	106 339
Vedlikehold	6	220 411	325 795	375 000	215 000
Kjøp av tjenester	7	38 251	38 625	88 000	79 800
Tv/bredbånd		137 126	134 664	129 120	129 120
Forsikringer	8	50 132	44 995	49 000	52 000
Kommunale avgifter	9	422 225	389 469	403 000	432 000
Strøm og annen energi		21 848	28 191	27 000	27 000
Andre driftskostnader	10	36 198	34 259	30 000	30 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 140 071</b>	<b>1 210 192</b>	<b>1 318 824</b>	<b>1 185 004</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>951 337</b>	<b>881 216</b>	<b>772 584</b>	<b>1 242 225</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>					
Renteinntekter		7 316	13 099	5 000	0
Andre finansinntekter		5 852	5 731	0	0
Rentekostnader		187 014	231 809	235 018	514 322
<b>Sum finansinntekter / finanskostnader</b>		<b>-173 846</b>	<b>-212 980</b>	<b>-230 018</b>	<b>-514 322</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>777 491</b>	<b>668 237</b>	<b>542 566</b>	<b>727 903</b>
<b>Disponering:</b>					
Overført annen egenkapital		777 491	668 237	0	0
<b>Sum disponeringer</b>		<b>-777 491</b>	<b>-668 237</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

klientnr. 184 Selvbygg Borettslag org.nr. 862392302



## Balanse - Selvbygg Borettslag - 2020-12

	Note	Ar 2020	Ar 2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	11	8 987 047	8 987 047
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 987 047</b>	<b>8 987 047</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		13 783	4 898
Andre fordringer	12	139 454	0
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		1 986 288	2 099 192
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 139 526</b>	<b>2 104 090</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 126 572</b>	<b>11 091 137</b>

klientnr. 184 Selvbygg Borettslag org.nr. 862392302



## Balanse - Selvbygg Borettslag - 2020-12

	Note	Ar 2020	Ar 2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		4 100	4 100
Opptjent egenkapital		2 278 874	1 501 384
<b>Sum egenkapital</b>	<b>15</b>	<b>2 282 974</b>	<b>1 505 484</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pant-og gjeldsbrev lån	14	8 007 298	8 610 816
Borettsinnskudd		710 234	710 234
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 717 532</b>	<b>9 321 050</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		9 721	8 765
Leverandørgjeld	13	113 628	251 532
Påløpne renter		809	1 368
Annen kortsiktig gjeld		1 906	2 938
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>126 066</b>	<b>264 603</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 843 598</b>	<b>9 585 653</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 126 572</b>	<b>11 091 137</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

Marit Andersen  
Styreleder

Elisabeth Ulriksen  
Styremedlem

Turid Jonassen  
Styremedlem



## Noter Selvbygg Borettslag

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer etter opptjeningsprinsippet som er den perioden andelseier har forpliktet seg til å betale felleskostnaden.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Tomt, bygninger og andre anlegg er avskrevet med 0 % utfra en vurdering av bokført verdi, sammenlignet med virkelig verdi og utført vedlikehold. Verdien av anleggsmidler øker som følge av utført påkostning.

Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15.000,-. Varige driftsmidler som avskrives, avskrives over driftsmiddelets forventede økonomiske levetid.

### Note 1 - Innkrevde fellesutgifter

	Ar 2020
3600 Innkrevde felleskostnader	1 668 852
3663 Renter og avdrag	293 436
<b>Sum</b>	<b>1 962 288</b>



**Noter Selvbygg Borettslag**

**Note 2 - Andre inntekter**

	<b>Ar 2020</b>
3630 Kabel-TV / Internett / Bredbånd	129 120
<b>Sum</b>	<b>129 120</b>

**Note 3 - Personalkostnader**

	<b>Ar 2020</b>
5400 Arbeidsgiveravgift	13 395
5720 Refusjon AGA Covid19-tiltak	-3 800
<b>Sum</b>	<b>9 595</b>

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2020.

Lov om Obligatorisk Tjenestepensjon - OTP - krever at virksomheter som faller inn under loven har tegnet tjenestepensjon som tilfredsstiller lovens krav. Virksomheten omfattes ikke av lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**Note 4 - Styrehonorar**

	<b>Ar 2020</b>
5330 Styrehonorar	95 000
<b>Sum</b>	<b>95 000</b>

Noten viser kostnadsført styrehonorar i løpet av året. Det er ikke avsatt styrehonorar ved årets slutt.

**Note 5 - Revisjonshonorar**

	<b>Ar 2020</b>
6700 Honorar for lovpålagt revisjon	5 234
<b>Sum</b>	<b>5 234</b>



## Noter Selvbygg Borettslag

### Note 6 - Vedlikehold

	Ar 2020
6601 Vedlikehold bygg	11 754
6602 Vedlikehold VVS	22 344
6603 Vedlikehold elektro	5 997
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	4 810
6612 Drift vedlikehold brannsikring	14 458
6618 Skadedyrbehandling	5 087
6630 Egenandel forsikringsskader	2 000
6640 Periodisk vedlikehold	153 961
<b>Sum</b>	<b>220 411</b>

Kto 6640: Drenering kr 83.736,- og vinduer/dører kr 70.225,-

### Note 7 - Kjøp av tjenester

	Ar 2020
6730 Teknisk rådgivning	12 026
6731 HMS Plan	5 600
6780 Snøbrøyting og strøing	20 625
<b>Sum</b>	<b>38 251</b>

### Note 8 - Forsikring

	Ar 2020
7501 Huseier-fullverdi	50 132
<b>Sum</b>	<b>50 132</b>

### Note 9 - Kommunale avgifter

	Ar 2020
7762 Vannavgift/avløp	297 189
7764 Feieavgift	11 836
7765 Renovasjonsavgift	113 200
<b>Sum</b>	<b>422 225</b>



## Noter Selvbygg Borettslag

### Note 10 - Andre driftskostnader

	Ar 2020
6360 Renhold, sanitærartikler	250
6492 Containerleie	14 135
6598 Lyspærer og sikringer	2 563
6800 Kontorrekvisita	2 094
6940 Porto	812
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	10 685
7719 Sosiale tiltak	2 101
7720 Generalforsamling	1 928
7770 Bank/betalingsgebyrer	1 627
7790 Andre kostnader	3
<b>Sum</b>	<b>36 198</b>

### Note 11 - Eiendom

	Ar 2020
1100 Bygninger	1 264 000
1101 Rehabilitering og påkostninger	7 723 047
<b>Sum</b>	<b>8 987 047</b>

Bygningene er ikke avskrevet, men man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet, er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Man har derfor valgt å sette avskrivningssats til null - 0 - for bygningene.

### Note 12 - Andre fordringer

	Ar 2020
1564 Periodisering	139 454
<b>Sum</b>	<b>139 454</b>

Kto 1564 gjelder tv/bredbånd for 2021, betalt i 2020.

### Note 13 - Leverandørgjeld

	Ar 2020
2400 Leverandørgjeld	113 628
<b>Sum</b>	<b>113 628</b>

Leverandørgjeld utgjør gjeld for kjøp av tjenester, levering av varer etc som er fakturert i 2020 og som først blir betalt i 2021.



## Noter Selvbygg Borettslag

### Note 14 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS	DNB Boligkreditt AS
Formål:	Refinansiering 2 lån (utskifting vinduer/dører+vedlik bygg)	Tak og balkonger
Lånenummer:	12136241573	12136636241
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2008
Rentesats:	1.85 %	1.85 %
Beregnet innfridd:	30.06.2032	31.12.2032
Opprinnelig lånebeløp:	4 370 830	7 600 000
Lånesaldo 01.01:	3 829 976	4 780 840
Avdrag i perioden:	275 010	328 507
Lånesaldo 31.12:	<b>3 554 966</b>	<b>4 452 332</b>
Saldo 5 år frem i tid:	2 101 323	2 715 911

### Langsiktig gjeld og pantstillelser

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136241573	40	88 874	3 554 960
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136636241	38	113 817	4 325 046
	2	63 649	127 298

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant bygninger.

### Note 15 - Egenkapital

	Ar 2020	Ar 2019
Innskutt egenkapital	4 100	4 100
Opptjent egenkapital	2 278 874	1 501 384
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>2 282 974</b>	<b>1 505 484</b>

Egenkapitalen ansees som forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten.



Resultat og balanse med noter for Selvbygg Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Selvbygg Borettslag**

Styreleder	Marit Andersen (sign.)	15.02.2021
Styremedlem	Turid Jonassen (sign.)	15.02.2021
Styremedlem	Elisabeth Ulriksen (sign.)	15.02.2021