



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 442 497  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VISTESTRAEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Zetlitzveien 2  
4017 STAVANGER

### 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: Robert Uzdrowski  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2021

### 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, 22.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 724 279	3 113 533
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 581 211</b>	<b>6 020 756</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	132 120	102 690
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	13 750	13 750
Annen driftskostnad	3,4	2 023 490	2 291 691
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 169 360</b>	<b>2 408 130</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 411 852</b>	<b>3 612 626</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 958</b>	<b>17 405</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 860 880</b>	<b>2 911 229</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 851 922</b>	<b>2 893 824</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 554 919</b>	<b>705 402</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 554 919</b>	<b>705 402</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>4 559 930</b>	<b>718 802</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	1	175 852 000	175 852 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	41 250	55 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>175 893 250</b>	<b>175 907 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>175 893 250</b>	<b>175 907 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		12 401	136 658
Andre fordringer		173 757	155 138
<b>Sum fordringer</b>		<b>186 158</b>	<b>291 796</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 352 956	2 381 546
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 352 956</b>	<b>2 381 546</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 539 113</b>	<b>2 673 342</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>178 432 364</b>	<b>178 580 342</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		355 000	355 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>355 000</b>	<b>355 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Annen egenkapital		6 154 002	1 594 072
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 154 002</b>	<b>1 594 072</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>6 509 002</b>	<b>1 949 072</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	127 065 032	131 622 750
Øvrig langsiktig gjeld		43 874 250	43 874 250
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>170 939 282</b>	<b>175 497 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>170 939 282</b>	<b>175 497 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		206 174	187 672
Annen kortsiktig gjeld		777 906	946 599
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>984 080</b>	<b>1 134 270</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>171 923 362</b>	<b>176 631 270</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>178 432 364</b>	<b>178 580 342</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 291088

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 442 497  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VISTESTRAEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Zetlitzveien 2  
4017 STAVANGER

#### 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: Robert Uzdrowski  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2021

#### 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, 12.06.2021



Organisasjonsnr: 996 442 497  
VISTESTRAEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 724 279	3 113 533
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 581 211</b>	<b>6 020 756</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	132 120	102 690
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	13 750	13 750
Annen driftskostnad	3,4	2 023 490	2 291 691
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 169 360</b>	<b>2 408 130</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 411 852</b>	<b>3 612 626</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 958</b>	<b>17 405</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 860 880</b>	<b>2 911 229</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 851 922</b>	<b>2 893 824</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 554 919</b>	<b>705 402</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>4 559 930</b>	<b>718 802</b>



Organisasjonsnr: 996 442 497  
VISTESTRAEN BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2020** **2019**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	175 852 000	175 852 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	41 250	55 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>175 893 250</b>	<b>175 907 000</b>

**Sum anleggsmidler** **175 893 250** **175 907 000**

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		12 401	136 658
Andre fordringer		173 757	155 138
<b>Sum fordringer</b>		<b>186 158</b>	<b>291 796</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 352 956	2 381 546
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 352 956</b>	<b>2 381 546</b>

**Sum omløpsmidler** **2 539 113** **2 673 342**

**SUM EIENDELER** **178 432 364** **178 580 342**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Selskapskapital		355 000	355 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>355 000</b>	<b>355 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		6 154 002	1 594 072
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 154 002</b>	<b>1 594 072</b>

**Sum egenkapital** **6** **6 509 002** **1 949 072**

#### Gjeld



<b>Langsiktig gjeld</b>		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7	127 065 032
Øvrig langsiktig gjeld		43 874 250
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>170 939 282</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>170 939 282</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld		206 174
Annen kortsiktig gjeld		777 906
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>984 080</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>171 923 362</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>178 432 364</b>



Organisasjonsnr: 996 442 497  
VISTESTRAEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

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

2

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



## 207 Vistestraen Borettslag

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>				
Innbetalt felleskostnader		2 117 264	2 076 793	2 201 406
Innbetalt til felles lån - avdrag		4 590 622	1 030 090	0
Innbetalt til felles lån - renter		2 856 932	2 907 224	0
Leieinntekt garasje		5 550	750	43 000
Andre driftsinntekter		5 252	1 200	0
Lading el-bil		5 591	4 700	5 800
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 581 211</b>	<b>6 020 756</b>	<b>2 250 206</b>
<b>Kostnader</b>				
Styreonorar, lønn etc.	2	132 120	102 690	136 920
Avskrivninger	1	13 750	13 750	13 748
Forretningsføreronorar		128 388	124 956	131 600
Tilleggstjenester forretningsfører		39 025	43 813	44 000
Revisjonshonorar	3	6 324	6 106	6 480
Vaktmestertjenester		214 594	148 204	220 000
Drift og vedlikehold	4	529 900	940 937	534 700
TV og/eller internett		152 508	152 508	160 000
Forsikringer		174 997	146 746	183 900
Kommunale avgifter		609 744	554 826	650 000
Energi/strøm		81 989	117 995	125 000
Kontingent Boligbyggelag		21 300	21 300	21 300
Administrasjonskostnader		64 721	34 300	22 300
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 169 360</b>	<b>2 408 130</b>	<b>2 249 948</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 411 852</b>	<b>3 612 626</b>	<b>258</b>
<b>Finansielle poster</b>				
Renteinntekter		8 958	17 405	0
Rentekostnader		2 860 880	2 911 229	0
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>2 851 922</b>	<b>2 893 824</b>	<b>0</b>
<b>Resultat</b>	5	<b>4 559 930</b>	<b>718 802</b>	<b>258</b>

## Årsregnskap



## 207 Vistestraen Borettslag

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Bygninger	1	175 852 000	175 852 000
Andre driftsmidler	1	41 250	55 000
Finansielle anleggsmidler			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>175 893 250</b>	<b>175 907 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser fellesutgifter		12 101	136 658
Andre leierestanser		300	0
Forskuddsbetalte kostnader		173 757	155 138
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 352 956	2 381 546
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 539 113</b>	<b>2 673 342</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>178 432 364</b>	<b>178 580 342</b>

## Balanse 2020



## 207 Vistestraen Borettslag

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt andelskapital		355 000	355 000
Opptjent egenkapital		6 154 002	1 594 072
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>6 509 002</b>	<b>1 949 072</b>
<b>Gjeld</b>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	7	113 090 053	117 146 500
IN ordning(individuell nedbetaling)	7	13 974 979	14 476 250
Borettsinnskudd		43 874 250	43 874 250
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>170 939 282</b>	<b>175 497 000</b>
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt fellesutgifter		8 799	25 531
Leverandørgjeld		206 174	187 672
Påløpne renter		706 410	733 753
Annen kortsiktig gjeld		62 697	187 315
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>984 080</b>	<b>1 134 270</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>171 923 362</b>	<b>176 631 270</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>178 432 364</b>	<b>178 580 342</b>

Stavanger 31.12.20

Bate boligbyggelag

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

Robert Uzdrowski  
Leder

Eli-Ann Rasmussen  
Styremedlem

Heidi Sofie Stenberg  
Styremedlem

Balanse 2020



## Noter 207 Vistestraen Borettslag

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

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

Anleggsmidler

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

Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for borettslaget.. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier kan innfri deler, eller hele sin andel av fellesgjeld. Innfrielsen vil redusere boligselskapets gjeld til finansinstitusjon og øke gjeld til andelseier tilsvarende.

Foretatte innfrielser er pantsikret på lik linje som opprinnelig lån, og bokføres som langsiktig gjeld i balansen. Innfrielsen trappes ned i takt med ordinære avdrag på resterende fellesgjeld.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.

B. Endring i disponible midler

C. Disponible midler årets regnskap.

### Note 1 - Varige driftsmidler

	Ladeopplegg Visteleet 2	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	68 750	175 852 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	68 750	175 852 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	27 500	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	41 250	175 852 000
Årets avskrivninger :	13 750	0
Anskaffelsesår :	2018	2011
Antatt levetid i år :	5	

## Noter 207 Vistestraen Borettslag



## Noter 207 Vistestraen Borettslag

### Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
Styrehonorar	120 000	90 000
Arbeidsgiveravgift	12 120	12 690
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>132 120</b>	<b>102 690</b>

Borettslaget har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

### Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
6360 Renhold	10 320	74 488
6600 Bygningsmessig vedlikehold	213 114	223 003
6601 Driftskostnader elektro	18 563	3 907
6602 Vedlikehold VVS	32 665	32 128
6603 Drift/vedl.h. heis	91 226	135 644
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	119 649	303 753
6607 Vedlikehold garasjer	9 125	62 161
6609 Driftskostnader	29 573	75 498
6730 Teknisk rådgivning	0	643
6735 Bevar HMS/Bo og oppgradering	5 665	22 665
6750 Vakt hold, alarm og utrykning	0	7 047
<b>Sum</b>	<b>529 900</b>	<b>940 937</b>

## Noter 207 Vistestraen Borettslag



## Noter 207 Vistestraen Borettslag

### Note 5 - Disponible midler

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
<b>DISPONIBLE MIDLER</b>		
Resultat	4 559 930	718 802
Avdrag på lån	-4 557 718	0
Tilbakeføring av avskrivning	13 750	13 750
<b>Endring disponible midler</b>	<b>15 962</b>	<b>732 552</b>
Omløpsmidler	2 539 113	2 673 342
Kortsiktig gjeld	984 080	1 134 270
<b>Disponible midler</b>	<b>1 555 034</b>	<b>1 539 072</b>

Etter påløpt avdrag på lån, vil de disponible midlene per 31.12.2020 utgjøre 521 000 kroner.

### Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.20	Årets resultat	Regnskap 31.12.19
Andelskapital	355 000	0	355 000
Egenkapital	6 154 002	4 559 930	1 594 072
<b>Sum Egenkapital</b>	<b>6 509 002</b>	<b>4 559 930</b>	<b>1 949 072</b>

## Noter 207 Vistestraen Borettslag



## Noter 207 Vistestraen Borettslag

## Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Husbanken	Husbanken
Lånenummer:	135579399	135581171
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2012	2012
Rentesats:	2.485 %	2.485 %
Beregnet innfridd:	30.09.2041	30.09.2041
Opprinnelig lånebeløp:	59 340 000	72 282 750
Lånesaldo 01.01:	54 281 602	62 864 898
Avdrag i perioden:	1 879 616	2 176 831
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>52 401 986</b>	<b>60 688 067</b>
Saldo 5 år frem i tid:	42 269 592	48 953 486
Andelssaldo 01.01:	5 058 398	9 417 852
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	175 158	326 113
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>4 883 241</b>	<b>9 091 738</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>57 285 226</b>	<b>69 779 806</b>

## Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	2 867 157	2 867 157
	1	2 639 088	2 639 088
	1	2 577 546	2 577 546
	1	2 530 484	2 530 484
	1	2 447 220	2 447 220
	1	2 421 879	2 421 879
	1	2 289 140	2 289 140
	1	2 287 934	2 287 934
	1	2 255 352	2 255 352
	1	2 204 670	2 204 670
	1	2 157 608	2 157 608
	1	2 132 267	2 132 267
	1	2 114 167	2 114 167
	1	2 088 826	2 088 826
	2	2 063 485	4 126 970
	1	2 023 663	2 023 663
	1	1 987 461	1 987 461
	2	1 929 539	3 859 078
	1	1 907 818	1 907 818
	2	1 896 958	3 793 916
	1	1 881 270	1 881 270
	1	1 878 857	1 878 857
	2	1 875 237	3 750 474
	1	1 871 617	1 871 617
	1	1 842 655	1 842 655
	1	1 835 415	1 835 415
	1	1 799 214	1 799 214
	2	1 719 570	3 439 140
	1	1 697 850	1 697 850
	1	1 629 067	1 629 067
	1	1 618 206	1 618 206
	1	1 574 765	1 574 765

## Noter 207 Vistestraen Borettslag



Noter 207 Vistestraen Borettslag

Langsiktig gjeld

1	1 513 222	1 513 222
1	1 504 775	1 504 775
1	1 437 199	1 437 199
2	1 415 478	2 830 956
1	1 402 204	1 402 204
2	1 375 656	2 751 312
1	1 364 796	1 364 796
2	1 328 594	2 657 188
1	1 296 013	1 296 013
2	1 292 393	2 584 786
1	1 259 812	1 259 812
1	1 256 191	1 256 191
1	1 225 058	1 225 058
1	1 219 990	1 219 990
1	1 209 130	1 209 130
1	1 191 029	1 191 029
1	1 176 548	1 176 548
1	1 172 928	1 172 928
1	1 169 308	1 169 308
1	1 158 447	1 158 447
1	1 140 347	1 140 347
1	1 133 106	1 133 106
1	1 104 145	1 104 145
1	1 060 703	1 060 703
1	698 689	698 689
1	629 906	629 906
1	411 490	411 490

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr 175 893 250 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 en bokført verdi på kr 170 939 282.



Resultat og balanse med noter for Vistestraen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Vistestraen Borettslag**

Styreleder	Robert Uzdrowski (sign.)	17.02.2021
Styremedlem	Heidi Sofie Stenberg (sign.)	17.02.2021
Styremedlem	Eli-Ann Rasmussen (sign.)	17.02.2021



**KPMG AS**  
Forusparken 2  
Postboks 57  
4064 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Vistestraen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Vistestraen Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 4 559 930. Årsregnskapet 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 består av budsjettallene i årsregnskapet og oversikt over antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter under note 7.

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 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 for årsregnskapet 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

#### Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Pennneo Dokumentnøkkel: 3E25V-0J5ND-YWVHD-8DFKH-OAGS7-ZOAU5



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.

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 utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer 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 og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

#### Andre forhold

Eventuell annen tilleggsinformasjon fra styret til andelseierne er interne dokument som ikke er gjennomgått av revisor.

#### 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.

Stavanger, 18. februar 2021  
KPMG AS

Monica Rosnes  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# 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."

## Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2021-02-18 20:30:07Z



Penneo Dokumentnøkkel: 3E25Y-OJ5ND-YWHD-8DFKH-OAGS7-ZOAU5

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>



**KPMG AS**  
Forusparken 2  
Postboks 57  
4064 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Vistestraen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Vistestraen Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 4 559 930. Årsregnskapet 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 består av budsjettallene i årsregnskapet og oversikt over antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter under note 7.

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 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 for årsregnskapet 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

#### Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: 3E25V-0J5ND-YWHHD-8DFKH-OAGS7-ZOAU5



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.

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 utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer 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 og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

#### Andre forhold

Eventuell annen tilleggsinformasjon fra styret til andelseierne er interne dokument som ikke er gjennomgått av revisor.

#### 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.

Stavanger, 18. februar 2021  
KPMG AS

Monica Rosnes  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# 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."

## Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2021-02-18 20:30:07Z



Penneo Dokumentnøkkel: 3E25Y-OJ5ND-YWHHD-8DFKH-OAGS7-ZOAU5

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>