



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 138 362
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NEDRE MØLLENBERGGATE
56 A
Forretningsadresse: v/Boligbyggerlaget TOBB
Krambugata 7
7011 TRONDHEIM

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: Jørund Leknes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		373 128	300 948
Sum inntekter		373 128	300 948
Kostnader			
Lønnskostnad	8,9	-8 808	-9 128
Annen driftskostnad	10,11, 12,13, 14,15	-2 763 250	-197 242
Sum kostnader		-2 772 058	-206 371
Driftsresultat		-2 398 930	94 577
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		4 176	6 634
Sum finanskostnader		-73 041	-61 936
Netto finans		-68 865	-55 301
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 467 795	39 276
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 467 795	39 276
Årsresultat	1,4	-2 467 795	39 276
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 467 795	39 276
Sum overføringer og disponeringer		-2 467 795	39 276



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,17	10 373 948	10 105 000
Sum varige driftsmidler		10 373 948	10 105 000
Sum anleggsmidler		10 373 948	10 105 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	3	17 919	14 713
Andre fordringer	3	1 073	3 227
Sum fordringer		18 992	17 940
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	232 678	373 996
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		251 670	391 936
Sum omløpsmidler		251 670	391 936
SUM EIENDELER		10 625 618	10 496 936
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	-1 917 924	549 871
Sum opptjent egenkapital		-1 917 924	549 871



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum egenkapital		-1 917 924	549 871
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser	1,5	0	110 000
Sum avsetninger for forpliktelser		0	110 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,16	4 547 781	2 033 507
Øvrig langsiktig gjeld	6,7	7 780 000	7 780 000
Sum annen langsiktig gjeld		12 327 781	9 813 507
Sum langsiktig gjeld		12 327 781	9 813 507
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		28 340	18 206
Annen kortsiktig gjeld		187 421	5 352
Sum kortsiktig gjeld		215 761	23 558
Sum gjeld		12 543 542	9 947 064
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 625 618	10 496 936
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	7	12 327 781	9 813 507



BDO AS
Klæbuveien 127B
7031 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Nedre Møllenberggate 56 A

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Nedre Møllenberggate 56 A.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- 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

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 816XW-BSDP8-3N4ND-M8UZ3-Z53KJ-KK1EV



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."

John Christian Løvaas

Partner

Serienummer: 9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-13 13:56:47Z



Penneo Dokumentnøkkel: 81BXW-85DP8-3V4ND-M8UZ3-Z53KJ-KK1EV

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>



Borettslaget Nedre Møllenberggate 56 A - Resultatregnskap 2020

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Driftsinntekter				
	171 024	201 036	201 036	170 000
Felleskostnader driftsdel				
Felleskostnader kapitaldel	160 488	60 096	75 308	245 652
Tillegg elektroniske fellesavtaler	41 616	39 816	41 600	45 200
Sum driftsinntekter	373 128	300 948	317 944	460 852
Driftskostnader				
Personalkostnader	8 -808	-1 128	-4 000	-1 100
Styrehonorar	9 -8 000	-8 000	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar	-25 980	-25 296	-26 000	-26 800
Eksterne honorar	10 -7 063	-7 250	-7 500	-7 600
Drifts- og serviceavtaler	11 -5 361	-12 566	-6 200	-5 400
Løpende vedlikehold	12 -32 238	0	-10 000	-17 000
Periodisk vedlikehold	13 -2 558 665	-27 675	-760 000	0
Elektroniske fellesavtaler	-43 291	-40 290	-41 600	-45 200
Forsikring	-25 984	-22 977	-25 300	-28 000
Kommunale tjenester og renovasjon	-35 774	-35 779	-34 900	-46 800
Eiendomsavgifter	-18 802	-14 864	-15 300	-19 400
Energi, felles	14 -7 368	-8 193	-5 000	-7 000
Andre driftsutgifter	15 -2 724	-2 352	-1 500	-1 900
Sum driftskostnader	-2 772 058	-206 371	-945 300	-214 200
DRIFTSRESULTAT	-2 398 930	94 577	-627 356	246 652
Finansinntekter og kostnader				
Finansinntekter	4 176	6 634	2 200	1 500
Finanskostnader	-73 041	-61 936	-75 308	-108 379
Netto finansposter	-68 865	-55 301	-73 108	-106 879
Ordinært resultat før skatt	-2 467 795	39 276	-700 464	139 773
Ordinært resultat etter skatt	-2 467 795	39 276	-700 464	139 773
ÅRSRESULTAT	1, 4 -2 467 795	39 276	-700 464	139 773
Disponering av totalresultat:	-2 467 795	39 276	-700 464	139 773
Overført til annen egenkapital	0	39 276	0	0
Overført fra annen egenkapital	-519 871	0	0	0
Overført til udekket tap	-1 947 924	0	0	0

Org.nr: 990 138 362 - 171



Borettslaget Nedre Møllenberggate 56 A - Balanse 2020

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	7, 17	10 373 948	10 105 000
Sum anleggsmidler		10 373 948	10 105 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader		11 153	10 073
Kundefordringer	3	6 766	4 640
Andre fordringer	3	0	3 227
Opptjente renter	3	1 073	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	2	232 678	373 996
Sum omløpsmidler		251 670	391 936
SUM EIENDELER		10 625 618	10 496 936

Org.nr: 990 138 362 - 171



Borettslaget Nedre Møllenberggate 56 A - Balanse 2020

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4	30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	-1 947 924	519 871
Sum egenkapital		-1 917 924	549 871
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Fremtidige avsetninger	1, 5	0	110 000
Sum avsetninger og forpliktelser		0	110 000
Langsiktig gjeld			
Pantelån	7, 16	4 547 781	2 033 507
Borettsinnskudd	6, 7	7 780 000	7 780 000
Sum langsiktig gjeld		12 327 781	9 813 507
Kortsiktig gjeld			
Mellomregning BBL finans		6 766	965
Forskudd kunder		0	3 675
Leverandørgjeld		28 340	18 206
Påløpte kostnader		180 655	712
Sum kortsiktig gjeld		215 761	23 558
Sum gjeld		12 543 542	9 947 064
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 625 618	10 496 936
Pantstillelser	7	12 327 781	9 813 507

Sted: _____, dato: _____

Jørund Leknes
Leder

Magne Kværnø
Styremedlem

Magnus Therie Babsvik
Styremedlem

Org.nr: 990 138 362 - 171



Borettslaget Nedre Møllenberggate 56 A - Noter 2020

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapskikk for små foretak.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

BBL Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Org.nr: 990 138 362 - 171



Borettslaget Nedre Møllenberggate 56 A - Noter 2020

Note 1 - TOTALE MIDLER

	2020	2019
Disponible midler 01.01	368 378	329 102
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-2 467 795	39 276
Benyttet avsetning	-110 000	0
Tilgang av anleggsmidler	-268 948	0
Opptak lån	4 620 000	0
Avdrag lån	-2 105 726	0
Årets endring i disponible midler	-332 468	39 276
Disponible midler i periodens slutt	35 910	368 378
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-110 000	-110 000
Endring langsiktige avsetninger:		
Årets benyttede vedlikeholdsavsetning	110 000	0
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	0	-110 000
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	35 910	258 378

Note 2 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2020	2019
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	3	3
Bankinnskudd	232 675	373 993
Sum bankinnskudd	232 678	373 996

Note 3 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 4 - EGENKAPITAL

	2020	2019
SUM EGENKAPITAL 01.01	549 871	510 595
Andelskapital 01.01	30 000	30 000
Andelskapital 31.12	30 000	30 000
Annen egenkapital 01.01	519 871	480 595
Årets resultat	-2 467 795	39 276
Annen egenkapital 31.12	-1 947 924	519 871
SUM EGENKAPITAL 31.12	-1 917 924	549 871

Andelskapitalen er kr 30 000,- fordelt på 6 andeler à kr 5 000,-.

Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Boligselskapet har negativ egenkapital som skyldes rehabiliteringen. Rehabiliteringen er finansiert med lån, og felleskostnadene er skrudd opp for å betjene lånet.



Borettslaget Nedre Møllenberggate 56 A - Noter 2020

Note 5 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2020	2019
Vedlikeholdsavsetning	0	110 000
Sum avsetninger	0	110 000

Note 6 - INNSKUDD

	2020	2019
Borettsinnskudd	7 780 000	7 780 000
Sum innskudd	7 780 000	7 780 000

Note 7 - PANTSTILLELSER

	2020
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	10 373 948
Restgjeld 31.12	12 327 781

Pålydende pantstillelser var 13 820 000,- per 31.12.

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 8 - PERSONALKOSTNADER

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	808	1 128
Sum personalkostnader	808	1 128

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenstepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 9 - STYREHONORAR

	2020	2019
Styrehonorar	8 000	8 000

Note 10 - EKSTERNE HONORARER

	2020	2019
Revisjonshonorar (inkl. mva)	7 063	7 250
Sum eksterne honorarer	7 063	7 250

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.



Borettslaget Nedre Møllenberggate 56 A - Noter 2020

Note 11 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2020	2019
Vedlikeholdsplan	0	7 347
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	5 361	5 219
Sum drifts- og serviceavtaler	5 361	12 566

Note 12 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2020	2019
Rørleggerarbeid	1 853	0
Elektrikerarbeid	16 875	0
Snøbrøyting, sandstrøing	207	0
Forsikringsskade	10 000	0
Forbruksmateriell	479	0
Nøkler, lås	2 824	0
Sum vedlikehold	32 238	0



Borettslaget Nedre Møllenberggate 56 A - Noter 2020

Note 13 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2020	2019
Prosjektvedlikehold	2 558 665	27 675
Sum periodisk vedlikehold	2 558 665	27 675

Prosjektvedlikehold gjelder rehabilitering av fasade.

Note 14 - ENERGIKOSTNADER

	2020	2019
Energikostnader		
Energikostnader strøm	7 368	8 193
Sum energikostnader	7 368	8 193

Note 15 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2020	2019
Telefon og porto	0	96
Gaver	0	500
Bankgebyrer	2 011	1 756
Andre gebyrer	714	0
Sum andre driftsutgifter	2 724	2 352



Borettslaget Nedre Møllenberggate 56 A - Noter 2020

Note 16 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Rehabilitering 2020 pluss refinansiering 81757
Lånenummer:	16362114393
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	1.95 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2045
Opprinnelig lånebeløp:	4 620 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	72 218
Opptak i perioden:	4 620 000
Lånesaldo 31.12:	4 547 782
Saldo 5 år frem i tid:	3 786 925

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362114393	1	1 156 218	1 156 218
	2	861 298	1 722 596
	1	617 164	617 164
	1	617 139	617 139
	1	434 664	434 664

Org.nr: 990 138 362 - 171



Borettslaget Nedre Møllenberggate 56 A - Noter 2020

Note 17 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning	Rehabilit.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	916 000	9 189 000	0
Årets tilgang :	0	0	268 948
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	916 000	9 189 000	268 948
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	916 000	9 189 000	268 948

Antatt levetid i år :

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Tomt og bygninger er anskaffet i år 2006.



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Nedre Møllenberggate 56 A.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Nedre Møllenberggate 56 A

Styreleder	Jørund Leknes (sign.)	11.03.2021
Styremedlem	Magne Kværnø (sign.)	10.03.2021
Styremedlem	Magnus Therie Babsvik (sign.)	22.02.2021