



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 681 143
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NESKILEN TERRASSE BORETTSLAG
Forretningsadresse: Malmbryggen
Vestre gate 2
4836 ARENDAL

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: Dag Jonassen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.02.2021

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, 26.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 235 814	1 251 947
Sum inntekter		1 235 814	1 251 947
Kostnader			
Lønnskostnad	2	13 410	11 128
Annen driftskostnad	3,4,5	683 357	721 355
Sum kostnader		696 767	732 482
Driftsresultat		539 048	519 464
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		795	362
Sum finansinntekter		795	362
Annen rentekostnad		430 323	491 134
Sum finanskostnader		430 323	491 134
Netto finans		429 529	490 771
Ordinært resultat før skattekostnad		109 519	28 692
Ordinært resultat etter skattekostnad		109 519	28 692
Årsresultat		109 519	28 693
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		109 519	28 693
Sum overføringer og disponeringer		109 519	28 693



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	64 342 900	64 342 900
Sum varige driftsmidler		64 342 900	64 342 900
Sum anleggsmidler		64 342 900	64 342 900
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		5 397	225
Andre fordringer		62 935	72 681
Sum fordringer		68 332	72 906
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		285 334	175 732
Sum omløpsmidler		353 665	248 638
SUM EIENDELER		64 696 565	64 591 538
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	85 000	85 000
Sum innskutt egenkapital		85 000	85 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	188 681	79 162
Sum opptjent egenkapital		188 681	79 162



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum egenkapital		273 681	164 162
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	26 991 000	28 607 000
Øvrig langsiktig gjeld	9,10	37 279 000	35 663 000
Sum annen langsiktig gjeld		64 270 000	64 270 000
Sum langsiktig gjeld		64 270 000	64 270 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		70 665	49 856
Annen kortsiktig gjeld		80 807	107 520
Sum kortsiktig gjeld		152 884	157 376
Sum gjeld		64 422 884	64 427 376
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		64 696 565	64 591 538
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	11	64 270 000	64 270 000



Resultatregnskap 2020

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020
Inntekter				
Inntekter felleskostnader		668 826	617 316	679 128
Innbetalte rentekostnader		430 323	491 134	645 000
Andre driftsinntekter		136 665	143 497	142 596
Sum inntekter		1 235 814	1 251 947	1 466 724
Driftskostnader				
Lønnskostnader	2	13 410	11 128	10 987
Revisjonshonorar	3	9 988	7 250	8 000
Årskontigent boligbyggelag		5 100	5 100	5 100
Forretningsførerhonorar bbl		85 134	83 058	85 134
Kommunale avgifter		243 973	228 427	255 000
TV og Internett		81 849	81 396	81 396
Forsikring		34 855	33 667	35 000
Vaktmestertjenester abbl		3 363	0	5 000
Vedlikehold	4	60 594	101 443	129 000
Elektrisk energi		75 607	118 469	111 200
Andre driftskostnader	5	82 894	62 545	66 007
Sum driftskostnader		696 767	732 482	791 824
Driftsresultat		539 048	519 464	674 900
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		795	362	100
Rentekostnad		430 323	491 134	0
Avdrag		0	0	645 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		429 529	490 771	644 900
Årsresultat		109 519	28 693	30 000
Overført opptjent egenkapital		109 519	28 693	0
Sum disponert		109 519	28 693	0



Balanse

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	64 342 900	64 342 900
Sum anleggsmidler		64 342 900	64 342 900
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 397	225
Andre fordringer		62 935	72 681
Innestående på driftskonto		285 334	175 732
Sum omløpsmidler		353 665	248 638
SUM EIENDELER		64 696 565	64 591 538



Balance

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	7	85 000	85 000
Opptjent egenkapital	8	188 681	79 162
Sum egenkapital		273 681	164 162
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	26 991 000	28 607 000
Nedbetalt IN beboere	9	19 286 000	17 670 000
Borettsinnskudd	10	17 993 000	17 993 000
Sum langsiktig gjeld		64 270 000	64 270 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		535	0
Leverandørgjeld		70 665	49 856
Annen kortsiktig gjeld		80 272	107 520
Sum kortsiktig gjeld		152 884	157 376
Sum gjeld		64 422 884	64 427 376
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		64 696 565	64 591 538
Pantestillelser	11	64 270 000	64 270 000

Neskilen Terrasse Brl

Eydehavn, 29.01.2021

Dag Jonassen
Styreleder

Turid Homdrom
Styremedlem

Kjell Lyngroth Aslaksen
Styremedlem

167 Neskilen Terrasse Brl



Noter Neskilen Terrasse Brl

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for dette året er satt opp under denne forutsetningen.

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
A. Disponible midler IB	91 262	62 569
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	109 519	28 693
Innfrielse langsiktig gjeld	-1 616 000	-1 900 000
Endring i langsiktige poster	1 616 000	1 900 000
B. Periodens endringer disponible midler	109 519	28 693
C. Disponible midler	200 781	91 262
Omløpsmidler	353 665	248 638
- Kortsiktig gjeld	152 884	157 376
Disponible midler	200 781	91 262



Noter Neskilen Terrasse Brl

Note 2 - Lønnskostnader

	2020	2019
5210 Fri telefon	2 000	2 000
5300 Styrehonorar	10 000	8 000
5400 Arbeidsgiveravgift	1 410	1 128
Sum	13 410	11 128

Borettslaget har ingen faste ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 3 - Revisjonshonorar

	2020	2019
6700 Revisjon	9 988	7 250
Sum	9 988	7 250

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2020	2019
6602 Vedlikehold Elektro	33 534	50 983
6604 Vedlikehold Utvendig	1 641	13 675
6605 Vedlikehold Heis	21 494	29 245
6606 Vedlikehold Garasjer	3 925	3 541
6650 Lovpålagt HMS	0	4 000
Sum	60 594	101 443

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2020	2019
6360 Renhold, sanitærartikler	29 189	21 900
6619 Andre driftskostnader	3 621	1 851
6620 Snørydding	9 344	23 156
6621 Alarmkostnader	33 894	9 322
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	655	503
7720 Generalforsamling	2 750	2 308
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	3 442	3 435
7771 Termingebyr langsiktig gjeld	0	70
Sum	82 894	62 545



Noter Neskilen Terrasse Brl

Note 6 - Tomt / bygninger

Anskaffet år:	Bygninger 2016	Totalt
Kostpris	64 270 000	64 270 000
Innglassing mellom bygg og heishus 2018	72 900	72 900
Bokført verdi	64 342 900	64 342 900

Styret mener at det utførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygningen. Det er derfor ikke foretatt avskrivninger av bygg.

Note 7 - Innskutt andelskapital

Det er innbetalt 17 andeler à kr. 5 000,-.

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
Annen egenkapital 01.01	79 162	50 469
Grunnkapital	85 000	85 000
Årets resultat	109 519	28 693
Sum egenkapital 31.12	273 681	164 162



Noter Neskilen Terrasse Brl

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Husbanken
Lånenummer:	11526664
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2016
Rentesats:	.798 %
Beregnet innfridd:	20.04.2046
Opprinnelig lånebeløp:	46 277 000
Lånesaldo 01.01:	28 607 000
Avdrag i perioden:	1 616 000
Lånesaldo 31.12:	26 991 000
Andelssaldo 01.01:	17 670 000
Innbetalt IN i perioden:	1 616 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	19 286 000
Sum pantegjeld for lån:	46 277 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11526664	1	3 888 000	3 888 000
	1	2 916 000	2 916 000
	1	2 657 000	2 657 000
	2	2 297 000	4 594 000
	1	2 256 000	2 256 000
	1	2 081 000	2 081 000
	2	1 500 000	3 000 000
	1	1 453 000	1 453 000
	1	1 085 000	1 085 000
	1	800 000	800 000
	1	700 000	700 000
	1	600 000	600 000
	1	580 000	580 000
	1	381 000	381 000

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag			
Lån 11526664 har første avdrag 20.10.2024 med kr 562 379	1	3 888 000	13 502
	1	2 916 000	10 126
	1	2 657 000	9 227
	2	2 297 000	7 977
	1	2 256 000	7 834
	1	2 081 000	7 227
	2	1 500 000	5 209
	1	1 453 000	5 046
	1	1 085 000	3 768
	1	800 000	2 778
	1	700 000	2 431
	1	600 000	2 084
	1	580 000	2 014
	1	381 000	1 323

167 Neskilen Terrasse Brl



Noter Neskilen Terrasse Brl

Pantegjeld

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har prioritet etter felleslånet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

167 Neskilen Terrasse Brl



Noter Neskilen Terrasse Brl

Note 10 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr 64 270 000,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 64 270 000,-.

167 Neskilen Terrasse Brl



Resultat og balanse med noter for Neskilen Terrasse Brl.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Neskilen Terrasse Brl

Styreleder	Dag Jonassen (sign.)	26.01.2021
Styremedlem	Turid Homdrom (sign.)	25.01.2021
Styremedlem	Kjell Lyngroth Aslaksen (sign.)	26.01.2021



Til generalforsamlingen i Neskilen Terrasse Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Neskilen Terrasse Borettslags årsregnskap som 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 omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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 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

PricewaterhouseCoopers AS, Kystveien 14, NO-4841 Arendal

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Neskilen Terrasse Borettslag



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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Arendal, 2. februar 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Lars Ole Lindal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Lindal, Lars Ole	BANKID_MOBILE	2021-02-08 11:36

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.