



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 728 868
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KIRKEBAKKEN GRIMSTAD BORETTSLAG
Forretningsadresse: Malmbyggen
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: Trine Thorbjørnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2021

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, 11.03.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 053 990	1 028 087
Sum inntekter		1 053 990	1 028 087
Kostnader			
Lønnskostnad	2	26 424	26 961
Annen driftskostnad	3,4,5	1 846 345	902 217
Sum kostnader		1 872 769	929 177
Driftsresultat		-818 779	98 910
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 360	1 073
Sum finansinntekter		1 360	1 073
Annen rentekostnad		213 118	267 463
Sum finanskostnader		213 118	267 463
Netto finans		211 758	266 390
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 030 537	-167 481
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 030 537	-167 481
Årsresultat		-1 030 537	-167 479
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 030 537	-167 479
Sum overføringer og disponeringer		-1 030 537	-167 479



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	38 187 475	39 787 475
Sum varige driftsmidler		38 187 475	39 787 475
Sum anleggsmidler		38 187 475	39 787 475
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		51	31 595
Andre fordringer		36 519	124 029
Sum fordringer		36 570	155 624
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		180 977	325 491
Sum omløpsmidler		217 547	481 116
SUM EIENDELER		38 405 022	40 268 591
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	95 000	95 000
Sum innskutt egenkapital		95 000	95 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	-1 485 613	-455 076
Sum opptjent egenkapital		-1 485 613	-455 076



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum egenkapital		-1 390 613	-360 076
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	8 775 221	9 432 997
Øvrig langsiktig gjeld	9,10	30 750 000	31 150 000
Sum annen langsiktig gjeld		39 525 221	40 582 997
Sum langsiktig gjeld		39 525 221	40 582 997
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		233 386	6 778
Annen kortsiktig gjeld		37 028	38 892
Sum kortsiktig gjeld		270 413	45 670
Sum gjeld		39 795 634	40 628 667
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 405 022	40 268 591
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	11	39 525 221	40 582 997



Resultatregnskap 2020

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020
Inntekter				
Inntekter felleskostnader		724 917	799 361	724 886
Innbetalte rentekostnader		174 787	228 686	215 000
Andre driftsinntekter		154 286	40	154 440
Sum inntekter		1 053 990	1 028 087	1 094 326
Driftskostnader				
Lønnskostnader	2	26 424	26 961	27 384
Revisjonshonorar	3	11 163	9 125	9 500
Årskontigent boligbyggelag		5 400	5 700	5 700
Forretningsførerhonorar bbl		76 497	74 631	76 497
Kommunale avgifter		210 859	228 688	255 000
TV og Internett		80 134	80 150	78 840
Forsikring		30 011	28 972	30 000
Vaktmestertjenester abbl		1 250	1 538	0
Vedlikehold	4	1 304 168	340 611	781 500
Elektrisk energi		4 913	7 685	13 000
Andre driftskostnader	5	121 950	125 117	124 100
Sum driftskostnader		1 872 769	929 177	1 401 521
Driftsresultat		-818 779	98 910	-307 195
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		1 360	1 073	500
Rentekostnad		213 118	267 463	269 900
Avdrag		0	0	75 800
Resultat av finansinntekt- og kostnad		211 758	266 390	345 200
Årsresultat		-1 030 537	-167 479	-652 395
Overført opptjent egenkapital		-1 030 537	-167 479	0
Sum disponert		-1 030 537	-167 479	0



Balanse

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6	537 475	537 475
Bygninger	6	37 650 000	39 250 000
Sum anleggsmidler		38 187 475	39 787 475
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		51	31 595
Andre fordringer		36 519	124 029
Innestående på driftskonto		180 977	325 491
Sum omløpsmidler		217 547	481 116
SUM EIENDELER		38 405 022	40 268 591



Balance

	Note	Balance 31.12.20	Balance 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	7	95 000	95 000
Opptjent egenkapital	8	-1 485 613	-455 076
Sum egenkapital		-1 390 613	-360 076
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	8 775 221	9 432 997
Nedbetalt IN beboere	9	12 750 000	12 750 000
Borettsinnskudd	10	18 000 000	18 400 000
Sum langsiktig gjeld		39 525 221	40 582 997
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		36 330	26 363
Leverandørgjeld		233 386	6 778
Annen kortsiktig gjeld		698	12 529
Sum kortsiktig gjeld		270 413	45 670
Sum gjeld		39 795 634	40 628 667
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 405 022	40 268 591
Pantestillelser	11	39 525 221	40 582 997

Kirkebakken Grimstad Borettslag

Grimstad , 23.02.2021

Trine Thorbjørnsen
Styreleder

Øystein Haga
Styremedlem

Nils Aniksdal
Styremedlem



Noter Kirkebakken Grimstad Borettslag

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.



Noter Kirkebakken Grimstad Borettslag

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
A. Disponible midler IB	435 446	347 665
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	-1 030 537	-167 479
Kjøp / salg / nedskr anleggsmidler	1 600 000	0
Opptak langsiktig gjeld	1 950 000	1 400 000
Avdrag langsiktig gjeld	-1 291 306	-85 788
Innfrielse langsiktig gjeld	-1 316 470	-1 058 952
Endring i langsiktige poster	-400 000	0
B. Periodens endringer disponible midler	-488 313	87 781
C. Disponible midler	-52 867	435 446
Omløpsmidler	217 547	481 116
- Kortsiktig gjeld	270 413	45 670
Disponible midler	-52 867	435 446

De disponible midlene er negative pr 31.12.20. Borettslaget har tatt opp lån på 600.000,- som kommer inn i februar 2021.



Noter Kirkebakken Grimstad Borettslag

Note 2 - Lønnskostnader

	2020	2019
5210 Fri telefon	0	3 000
5300 Styrehonorar	24 000	21 000
5400 Arbeidsgiveravgift	2 424	2 961
Sum	26 424	26 961

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 3 - Revisjonshonorar

	2020	2019
6700 Revisjon	11 163	9 125
Sum	11 163	9 125

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2020	2019
6600 Forsikringsskader	0	6 000
6601 Vedlikehold Bygg	566 628	134 646
6602 Vedlikehold Elektro	6 753	7 630
6605 Vedlikehold Heis	24 326	70 382
6611 Per. vedlikehold Bygg	706 461	117 954
6650 Lovpålagt HMS	0	4 000
Sum	1 304 168	340 611

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2020	2019
6360 Renhold, sanitærartikler	14 588	17 400
6619 Andre driftskostnader	827	1 352
6715 Diverse fremmede tjenester	6 688	0
6750 Diverse fremmede tjenester	0	9 294
6761 Vaktmestertjeneste andre	16 059	11 268
6830 Fellesutgifter garasjelag	75 600	76 650
7470 Teknisk support ABBL	2 500	2 500
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	0	3 889
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	2 884	2 764
7771 Termingebyr langsiktig gjeld	2 805	0
Sum	121 950	125 117



Noter Kirkebakken Grimstad Borettslag

Note 6 - Tomt / bygninger

Kostpris 01.01	39 250 000
Anskaffelse tomt 2014	537 475
Salg av andel	-1 600 000
Bokført verdi 31.12	38 187 475

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 19 andeler à kr. 5 000,-.

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
Annen egenkapital 01.01	-455 076	-287 597
Grunnkapital	95 000	95 000
Årets resultat	-1 030 537	-167 479
Sum egenkapital 31.12	-1 390 613	-360 076

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkelteleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.



Noter Kirkebakken Grimstad Borettslag

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Abp, filial i Norge	Nordea Bank AB (publ), filial i Norge	Nordea Bank Norge ASA	Nordea Finans Norge AS	Nordea Finans Norge AS
Formål:		Refinansiering samt reparasjon av tak			IN lån som kan innfris på termindato.
Låne nummer:	63118128321	63118123583	0026616NILS	89-3	Nytt
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Serie	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2019	2018	2010	2020	2010
Rentesats:	2.85 %	2.35 %	1.82 %	2.45 %	1.82 %
Betingelser:		Flytende rente	Flytende rente NIBOR + 1,3%		Flytende rente NIBOR + 1,3%
Beregnet innfridd:	28.04.2020	07.02.2019	30.12.2020	30.03.2036	30.12.2037
Opprinnelig lånebeløp:	1 400 000	1 115 000	20 850 000	3 000 000	19 650 000
Lånesaldo 01.01:	1 332 997	0	8 100 000	0	0
Avdrag i perioden:	1 332 997	0	8 100 000	74 779	12 750 000
Opptak i perioden:	0	0	0	1 950 000	19 650 000
Lånesaldo 31.12:	0	0	0	1 875 221	6 900 000
Andelssaldo 01.01:	0	0	12 750 000	0	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0	8 100 000	0	12 750 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	0	0	0
Andelssaldo 31.12:	0	0	20 850 000	0	12 750 000
Sum pantegjeld for lån:	0	0	20 850 000	1 875 221	19 650 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 89-3	1	150 018	150 018
	12	112 513	1 350 156
	5	75 009	375 045
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån Nytt	4	1 200 000	4 800 000
	1	950 000	950 000
	1	750 000	750 000
	1	400 000	400 000
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån Nytt har første avdrag 30.06.2023 med kr 118 557	4	1 200 000	6 873
	1	950 000	5 441
	1	750 000	4 296
	1	400 000	2 291

89 Kirkebakken Grimstad Borettslag



Noter Kirkebakken Grimstad Borettslag

Pantegjeld

Totalt lån pr 31.12. kr 8 775 221,-

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. Intrederetten har prioritet etter felleslånet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.



Noter Kirkebakken Grimstad Borettslag

Note 10 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr 39 525 221,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 38 187 475,-.



Resultat og balanse med noter for Kirkebakken Grimstad Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kirkebakken Grimstad Borettslag

Styreleder	Trine Thorbjørnsen (sign.)	24.02.2021
Styremedlem	Øystein Haga (sign.)	23.02.2021
Styremedlem	Nils Aniksdal (sign.)	24.02.2021



Til generalforsamlingen i Kirkebakken Grimstad Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Kirkebakken Grimstad 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 - Kirkebakken Grimstad 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, 23. februar 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Lars Ole Lindal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lindal, Lars Ole	BANKID_MOBILE	2021-03-01 10:51

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.