



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 970 360
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BIRKELUND BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Jan Arne Skogmo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2021

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, 01.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		498 336	477 480
Sum inntekter		498 336	477 480
Kostnader			
Lønnskostnad	8,9	-29 087	-25 174
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	18	-13 897	-13 897
Annen driftskostnad	10,11, 12,13, 14,15, 16	-744 062	-422 168
Sum kostnader		-787 045	-461 237
Driftsresultat		-288 709	16 243
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		1 021	3 700
Sum finanskostnader		-42 596	-30 435
Netto finans		-41 575	-26 735
Ordinært resultat før skattekostnad		-330 284	-10 493
Ordinært resultat etter skattekostnad		-330 284	-10 493
Årsresultat	1,4	-330 284	-10 493
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-330 284	-10 493
Sum overføringer og disponeringer		-330 284	-10 493



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,18	3 504 000	3 517 897
Sum varige driftsmidler		3 504 000	3 517 897
Sum anleggsmidler		3 504 000	3 517 897
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		46 661	43 397
Andre fordringer	3	11 577	13 908
Sum fordringer		58 238	57 305
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	458 574	350 215
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		516 812	407 519
Sum omløpsmidler		516 812	407 520
SUM EIENDELER		4 020 812	3 925 416
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	1 838 089	2 168 373
Sum opptjent egenkapital		1 838 089	2 168 373



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum egenkapital		1 838 089	2 168 373
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser	1,5	200 000	200 000
Sum avsetninger for forpliktelser		200 000	200 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,17	1 473 146	1 059 329
Øvrig langsiktig gjeld	6,7	444 000	444 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 917 146	1 503 329
Sum langsiktig gjeld		1 917 146	1 503 329
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		51 947	42 687
Skyldige offentlige avgifter		23	260
Annen kortsiktig gjeld		13 608	10 767
Sum kortsiktig gjeld		65 577	53 714
Sum gjeld		2 182 723	1 757 043
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 020 812	3 925 416
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	7	1 917 146	1 503 329



Til generalforsamlingen i Birkelund Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Birkelund Borettslag sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 330 284. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020 og 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 forpliktelser 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, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjett-tall 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 hadde konkludert 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen Namdal-Innherred AS
Kirkegata 5
N-7800 Namsos

Besøksadresse Steinkjer:
Brugata 2
7715 Steinkjer

Tlf: +47 74 27 40 66
E-post: namdal@rg.no

Foretaksregisteret
NO 978 685 188 MVA
Bank 4448.18.41698

www.rg.no



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. 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.

Det henvises til revisorforeningen.no/revisjonsberetninger som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

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.

Namsos, 11. mars 2021
Revisorgruppen Namdal - Innherred AS

Sylvia Gladsø
statsautorisert revisor



Birkelund Borettslag - Resultatregnskap 2020

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Driftsinntekter					
Felleskostnader		498 336	477 480	489 850	506 620
Sum driftsinntekter		498 336	477 480	489 850	506 620
Driftskostnader					
Personalkostnader	8	-5 587	-3 174	-2 000	-4 296
Styrehonorar	9	-23 500	-22 000	-24 000	-25 500
Forretningsførerhonorar		-29 856	-29 064	-29 850	-30 750
Eksterne honorar	10	-8 144	-7 194	-7 400	-7 850
Avskrivninger	18	-13 897	-13 897	-13 897	0
Kontingent boligbyggelag		-2 700	-2 400	-2 500	-2 700
Drifts- og serviceavtaler	11	-24 938	-27 550	-21 500	-30 000
Løpende vedlikehold	12	-62 504	-41 640	-70 000	-70 000
Periodisk vedlikehold	13	-454 258	-122 884	-370 000	0
Elektroniske fellesavtaler		-31 840	-29 294	-28 500	-32 640
Forsikring		-36 437	-33 743	-37 100	-39 350
Kommunale tjenester og renovasjon		-52 861	-94 194	-80 000	-107 600
Eiendomsavgifter		-21 295	-22 622	-23 400	-22 400
Festeavgift	14	-7 196	-3 598	-3 700	-3 700
Energi, felles	15	-4 524	-4 476	-4 600	-4 700
Andre driftsutgifter	16	-7 509	-3 509	-1 900	-3 400
Sum driftskostnader		-787 045	-461 237	-720 347	-384 885
DRIFTSRESULTAT		-288 709	16 243	-230 497	121 734
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		1 021	3 700	2 300	2 300
Finanskostnader		-42 596	-30 435	-31 346	-53 982
Netto finansposter		-41 575	-26 735	-29 046	-51 682
Ordinært resultat før skatt		-330 284	-10 493	-259 543	70 052
Ordinært resultat etter skatt		-330 284	-10 493	-259 543	70 052
ÅRSRESULTAT	1, 4	-330 284	-10 493	-259 543	70 052
Disponering av totalresultat:		-330 284	-10 493	-259 543	70 052
Overført fra annen egenkapital		-330 284	-10 493	0	0

Org.nr: 951 970 360 - 383



Birkelund Borettslag - Balanse 2020

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	7, 18	3 504 000	3 517 897
Sum anleggsmidler		3 504 000	3 517 897
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader		46 661	43 397
Andre fordringer	3	0	3 700
Mellomregning BBL Finans	3	10 556	10 208
Opptjente renter	3	1 021	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	2	458 574	350 215
Sum omløpsmidler		516 812	407 519
SUM EIENDELER		4 020 812	3 925 416

Org.nr: 951 970 360 - 383



Birkelund Borettslag - Balanse 2020

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4	800	800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	1 837 289	2 167 573
Sum egenkapital		1 838 089	2 168 373
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Fremtidige avsetninger	1, 5	200 000	200 000
Sum avsetninger og forpliktelser		200 000	200 000
Langsiktig gjeld			
Pantelån	7, 17	1 473 146	1 059 329
Borettsinnskudd	6, 7	444 000	444 000
Sum langsiktig gjeld		1 917 146	1 503 329
Kortsiktig gjeld			
Forskudd kunder		10 556	10 208
Leverandørgjeld		51 947	42 687
Skyldig off. myndigheter		23	260
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		429	143
Påløpte renter		2 223	0
Påløpte kostnader		400	416
Sum kortsiktig gjeld		65 577	53 714
Sum gjeld		2 182 723	1 757 043
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 020 812	3 925 416
Pantstillelser	7	1 917 146	1 503 329

Sted: _____, dato: _____

Jan Arne Skogmo
Leder

Bjørn Pedersen
Styremedlem

Kristine Margrethe Steen
Styremedlem

Org.nr: 951 970 360 - 383



Birkelund Borettslag - 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.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

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.

Borettslaget har sikringsordning gjennom BBL Finans. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreravtalen. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Org.nr: 951 970 360 - 383



Birkelund Borettslag - Noter 2020

Note 1 - TOTALE MIDLER

	2020	2019
Disponible midler 01.01	353 806	406 776
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-330 284	-10 493
Tilbakeført avskrivning	13 897	13 897
Opptak lån	1 500 000	0
Avdrag lån	-1 086 183	-56 374
Årets endring i disponible midler	97 429	-52 970
Disponible midler i periodens slutt	451 235	353 806
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-200 000	-200 000
Endring langsiktige avsetninger:		
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-200 000	-200 000
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	251 235	153 806

Note 2 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2020	2019
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	2	203
Bankinnskudd	458 572	350 012
Sum bankinnskudd	458 574	350 215

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	2 168 373	2 178 866
Andelskapital 01.01	800	800
Andelskapital 31.12	800	800
Annen egenkapital 01.01	2 167 573	2 178 066
Årets resultat	-330 284	-10 493
Annen egenkapital 31.12	1 837 289	2 167 573
SUM EGENKAPITAL 31.12	1 838 089	2 168 373

Andelskapitalen er kr 800 fordelt på 8 andeler à kr 100.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.



Birkelund Borettslag - Noter 2020

Note 5 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2020	2019
Vedlikeholdsavsetning	200 000	200 000
Sum avsetninger	200 000	200 000

Note 6 - INNSKUDD

	2020	2019
Borettsinnskudd	444 000	444 000
Sum innskudd	444 000	444 000

Note 7 - PANTSTILLELSER

	2020
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	3 504 000
Restgjeld 31.12	1 917 146

Pålydende pantstillelser var 3 444 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 8 - PERSONALKOSTNADER

	2020	2019
Lønn	3 000	1 000
Arbeidsgiveravgift	658	1 184
Feriepenger	429	143
Telefongodtgjørelse	1 500	0
Reisekostnader	0	847
Andre lønnskostnader	1 500	0
Sum personalkostnader	5 587	3 174

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	23 500	22 000



Birkelund Borettslag - Noter 2020

Note 10 - EKSTERNE HONORARER

	2020	2019
Revisjonshonorar (inkl. mva)	7 344	7 194
Fakturerte tjenester	800	0
Sum eksterne honorarer	8 144	7 194

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 11 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2020	2019
Avtale om vintervedlikehold	15 750	26 350
Avtale om sommervedlikehold	9 188	0
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	0	1 200
Sum drifts- og serviceavtaler	24 938	27 550

Note 12 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2020	2019
Snekkerarbeid	23 796	26 659
Malearbeid og -utstyr	0	354
Elektrikerarbeid	5 366	1 205
Feiing areal/tømt sandfang	1 500	1 375
Ventilasjon	29 600	0
Forbruksmateriell	608	120
Nøkler, lås	1 633	135
Brannsikring	0	510
Balkong/veranda/terrasser	0	11 282
Sum vedlikehold	62 504	41 640



Birkelund Borettslag - Noter 2020

Note 13 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2020	2019
Dør og vinduer	65 984	0
Ventilasjon	20 000	0
Fasade	368 274	122 884
Sum periodisk vedlikehold	454 258	122 884

Note 14 - FESTEAVGIFT

Borettslagets tomt er festet og det er betalt kr 3 598,- i årlig festeavgift. Festetiden er ifølge kontrakten er 80 år fra 1985.

Note 15 - ENERGIKOSTNADER

	2020	2019
Energikostnader		
Energikostnader strøm	4 524	4 476
Sum energikostnader	4 524	4 476

Note 16 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2020	2019
Verktøy, driftsmateriell, inventar	30	1 767
Kontorrekvisita, trykksaker	1 304	780
Drift maskiner	0	305
Gaver	0	300
Generalforsamling/årsmøte	0	90
Bankgebyrer	1 947	1 721
Andre gebyrer	176	0
Hjemmeside/internett/TV-abo	3 350	-1 454
Tinglysningsgebyr	585	0
Andre kostnader	-1	0
Sum andre driftsutgifter	7 509	3 509



Birkelund Borettslag - Noter 2020

Note 17 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Sparebanken Midt-Norge (401)	Danske Bank
Formål:	Refinansiering + opptak	
Lånenummer:	42147789852	86717366915
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2010
Rentesats:	3.25 %	2.75 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	15.04.2040	15.06.2020
Opprinnelig lånebeløp:	1 500 000	1 500 000
Lånesaldo 01.01:	0	1 059 329
Avdrag i perioden:	26 854	1 059 329
Opptak i perioden:	1 500 000	0
Lånesaldo 31.12:	1 473 146	0
Saldo 5 år frem i tid:	1 175 999	0

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 42147789852	8	184 143	1 473 144



Birkelund Borettslag - Noter 2020

Note 18 - ANLEGGSMIDLER

	Bygning	Byggmes. anl.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 504 000	138 964
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 504 000	138 964
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	138 964
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 504 000	0
Årets avskrivninger :	0	13 897
Antatt levetid i år :		10

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.

Bygninger er anskaffet i år 1983.