



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 090 999
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VERKSBYVEGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Østistugata 3
6600 SUNNDALSØRA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Aud Brekken
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 22.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		792 000	795 232
Sum inntekter		792 000	795 232
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	22 120	23 090
Annen driftskostnad	2,5,6	616 258	520 228
Sum kostnader		638 376	543 317
Driftsresultat		153 624	251 915
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		7 807	1 042
Sum finansinntekter		7 807	1 042
Annen finanskostnad	9	51 011	71 647
Sum finanskostnader		51 011	71 647
Netto finans		43 204	70 605
Ordinært resultat før skattekostnad		110 418	181 309
Ordinært resultat etter skattekostnad		110 418	181 309
Årsresultat	1	110 420	181 311



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,8	3 204 394	3 204 394
Sum varige driftsmidler		3 204 394	3 204 394
Sum anleggsmidler		3 204 394	3 204 394
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	8 576
Andre fordringer		312	210
Sum fordringer		312	8 786
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		114 935	189 137
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		114 935	189 137
Sum omløpsmidler		115 247	197 923
SUM EIENDELER		3 319 640	3 402 317
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		93 269	-17 151
Sum opptjent egenkapital		93 269	-17 151



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum egenkapital		93 269	-17 151
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	2 817 587	2 969 906
Øvrig langsiktig gjeld	10	408 785	408 785
Sum annen langsiktig gjeld		3 226 372	3 378 691
Sum langsiktig gjeld		3 226 372	3 378 691
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	36 000
Skyldige offentlige avgifter		0	218
Annen kortsiktig gjeld		0	4 559
Sum kortsiktig gjeld		0	40 776
Sum gjeld		3 226 372	3 419 468
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 319 640	3 402 317
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	11	3 226 372	3 378 691



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 531750

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 090 999
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VERKSBYVEGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Østistugata 3
6600 SUNNDALSØRA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Aud Brekken
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 29.06.2022



Organisasjonsnr: 951 090 999
VERKSBYVEGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		792 000	795 232
Sum inntekter		792 000	795 232
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	22 120	23 090
Annen driftskostnad	2,5,6	616 258	520 228
Sum kostnader		638 376	543 317
Driftsresultat		153 624	251 915
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		7 807	1 042
Sum finansinntekter		7 807	1 042
Annen finanskostnad	9	51 011	71 647
Sum finanskostnader		51 011	71 647
Netto finans		43 204	70 605
Ordinært resultat før skattekostnad		110 418	181 309
Ordinært resultat etter skattekostnad		110 418	181 309
Årsresultat	1	110 420	181 311



Sum annen langsiktig gjeld	3 226 372	3 378 691
Sum langsiktig gjeld	3 226 372	3 378 691
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	0	36 000
Skyldige offentlige avgifter	0	218
Annen kortsiktig gjeld	0	4 559
Sum kortsiktig gjeld	0	40 776
Sum gjeld	3 226 372	3 419 468
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 319 640	3 402 317
POSTER UTENOM BALANSEN		
Pantstillelser	11	3 226 372
		3 378 691



Organisasjonsnr: 951 090 999
VERKSBYVEGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
4

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



RESULTATREGNSKAP VERKSBYVEGEN BORETTSLAG

	Note	Regnskap Pr 31.12.21	Regnskap Pr 31.12.20	Budsjett Pr 31.12.21	Budsjett Pr 31.12.22
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		585 984	567 136	582 138	592 128
Innkrevde kapitalkostnader		206 016	228 096	206 022	210 432
SUM INNETEKTER		792 000	795 232	788 160	802 560
KOSTNADER					
Revisjonshonorar	2	7 125	0	7 450	7 600
Honorar til styret	3	20 000	20 000	20 000	20 000
Forretningsførerhonorar		64 626	62 140	64 626	67 210
Andre fremmede tjenester		4 947	0	0	0
Lønnskostnader	4	0	1 600	4 000	4 000
Pensjonskostnader, arbg,avg, sos kost	4	2 120	1 490	2 544	2 544
Vedlikehold	5	110 338	56 875	20 000	800 000
Kabel-Tv		97 728	96 768	97 728	97 728
Forsikring		63 121	59 908	63 568	67 748
Kommunale avgifter		247 415	216 025	237 489	249 155
Verktøy og driftsmateriale ol.		1 018	0	0	0
Kontorrekvisita og trykksaker		1 352	788	1 800	1 800
Telefon og porto		151	2 103	1 690	1 690
Andre driftskostnader	6	18 437	25 621	33 900	33 900
SUM KOSTNADER		638 376	543 317	554 795	1 353 375
DRIFTSRESULTAT		153 624	251 915	233 365	-550 815
FINANSINNETEKTER OG KOSTN.					
Renteinntekter		318	1 042	0	0
Aksjeutbytte fra andre		7 489	0	0	0
Rentekostnader	9	51 011	71 647	55 720	56 088
RESULTAT AV FIN. INNT OG KOSTN		43 204	70 605	55 720	56 088
ORDINÆRT RESULTAT		110 420	181 311	177 645	-606 903
ÅRSRESULTAT	1	110 420	181 311	177 645	-606 903



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter	7	154 245	154 245
Bygninger	8	3 050 149	3 050 149
Sum anleggsmidler		3 204 394	3 204 394
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	8 576
Andre fordringer		312	210
Bankinnskudd			
Innestående bank		114 935	189 137
Sum omløpsmidler		115 247	197 923
SUM EIENDELER		3 319 640	3 402 317



BALANSE

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		93 269	-17 151
Sum opptjent egenkapital		93 269	-17 151
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	9	2 817 587	2 969 906
Borettsinnskudd	10	408 785	408 785
Sum langsiktig gjeld		3 226 372	3 378 691
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	4 125
Leverandørgjeld		0	36 000
Skyldig off. myndigheter		0	218
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	434
Sum kortsiktig gjeld		0	40 776
Sum gjeld		3 226 372	3 419 468
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 319 640	3 402 317
Pantestillelse	11	3 226 372	3 378 691

Sunndalsøra 31.12.21

SUNNDAL BOLIGBYGGELAG AL

Sted: _____, dato: _____

Aud Brekken
Styreleder

Ola Blekken
Styremedlem

Tove Trondsgård
Styremedlem

John Loe
Styremedlem

Ole Petter Dyrhovden
Styremedlem

29 VERKSBYVEGEN BORETTSLAG



Noter VERKSBYVEGEN BORETTSLAG

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap i borettslag og god regnskapskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt:

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommer:

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for ev. påkostninger.

Akser og andeler:

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

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

Det er ikke nødvendig med vedlikeholdsavsetning.

Note 1 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler:	157 147	117 487
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	110 420	181 311
Avdrag langsiktig lån	-152 320	-141 651
B. Årets endring disponible midler	-41 900	39 659
C. Disponible midler	115 247	157 147



Noter VERKSBYVEGEN BORETTSLAG

Note 2 - Revisjonshonorar

	2021	2020
6700 REVISJON	7 125	0
Sum	7 125	0

Honoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Godtgjørelse til styret

	2021	2020
5330 STYREHONORAR	20 000	20 000
Sum	20 000	20 000

Note 4 - Personalkostnader

	2021	2020
5120 Honorar prosjekt	0	1 600
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	2 120	1 490
Sum	2 120	3 090

Det er ingen fast ansatt i borettslaget.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	2021	2020
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	18 738	20 875
6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	81 600	0
6630 SKADER - UTBEDRING - (FORSIKRI)	10 000	0
6640 PERIODISK VEDLIKEHOLD	0	36 000
Sum	110 338	56 875

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

Det er i budsjettet avsatt sparing til framtidig vedlikehold



Noter VERKSBYVEGEN BORETTSLAG

Note 6 - Andre driftskostnader

	2021	2020
6320 RENOVASJON,VANN,AVLØP M.V.	7 095	10 810
6390 ANDRE DRIFTSKOSTNADER	0	3 843
7450 KONTINGENT BOLIGBYGGELAGET	4 400	4 400
7720 GENERALFORSAMLING	1 541	1 007
7770 BANK- OG KORTGEBYR, BETALINGSG	5 158	5 496
7790 ANDRE KOSTNADER	243	65
Sum	18 437	25 621

Note 7 - Tomt

Tomten er kjøpt i 1973 for kr. 154 245,-

Note 8 - Bygninger

Anskaffet år:	1973
Kostpris 1973	2 723 965
Rehabilitering	326 184
Bokført verdi 31.12	3 050 149

Bygningene er ikke avskrevet. Gjennomført vedlikehold er utført ut fra borettslagets økonomi.



Noter VERKSBYVEGEN BORETTSLAG

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Eika BoligKreditt AS	Eika BoligKreditt AS	Eika BoligKreditt AS
Lånenummer:	152147962	152122750	152058596
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2016	2012
Rentesats:	1.75 %	2.55 %	2.40 %
Beregnet innfridd:	23.03.2022	02.12.2017	02.11.2016
Opprinnelig lånebeløp:	3 380 000	3 360 000	3 300 000
Lånesaldo 01.01:	2 969 906	0	0
Avdrag i perioden:	152 320	0	0
Lånesaldo 31.12:	2 817 587	0	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 152147962	16	176 099	2 817 584

Note 10 - Borettsinnskudd

	2021	2020
2250 BORETTSSINNSKUDD	408 785	408 785
Sum	408 785	408 785

Note 11 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr. 2.817.587,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12. en bokført verdi på kr. 3 204 394,-.



BDO AS
Sunnalsvn. 6
6600 Sunndalsøra

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i VERKSBYVEGEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VERKSBYVEGEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene 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 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 avgjøre 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>

BDO AS

Thomas Bjørseth
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FIKCY-4W23J-KUF2X-HGVVZ-2HNCT-YMUN



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."

Thomas Bjørseth

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5995-4-83263

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-09 13:05:29 UTC



Penneo Dokumenthøkket: FIKCY-4W23J-KUF2X-HGVDZ-2HNCT-YM1JN

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>