



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 787 985
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VOLLENE SENIORSENTER 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: Dag Reiersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.03.2021

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, 01.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 523 316	3 873 262
Sum inntekter		3 523 316	3 873 262
Kostnader			
Lønnskostnad	2	49 912	52 204
Annen driftskostnad	3,4,5	2 471 307	2 723 348
Sum kostnader		2 521 218	2 775 553
Driftsresultat		1 002 098	1 097 710
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 621	11 994
Sum finansinntekter		3 621	11 994
Annen rentekostnad		828 623	992 193
Sum finanskostnader		828 623	992 193
Netto finans		825 002	980 199
Ordinært resultat før skattekostnad		177 095	117 511
Ordinært resultat etter skattekostnad		177 095	117 511
Årsresultat		177 096	117 511
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		177 096	117 511
Sum overføringer og disponeringer		177 096	117 511



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	116 989 350	116 989 350
Sum varige driftsmidler		116 989 350	116 989 350
Sum anleggsmidler		116 989 350	116 989 350
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		222 973	328 609
Sum fordringer		222 973	328 609
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 390 732	859 565
Sum omløpsmidler		1 613 705	1 188 174
SUM EIENDELER		118 603 055	118 177 524
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	315 000	315 000
Sum innskutt egenkapital		315 000	315 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	821 966	644 870
Sum opptjent egenkapital		821 966	644 870



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum egenkapital		1 136 966	959 870
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	39 830 000	39 830 000
Øvrig langsiktig gjeld	9,10	77 074 350	77 074 350
Sum annen langsiktig gjeld		116 904 350	116 904 350
Sum langsiktig gjeld		116 904 350	116 904 350
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		303 730	229 232
Annen kortsiktig gjeld		258 009	84 071
Sum kortsiktig gjeld		561 739	313 303
Sum gjeld		117 466 089	117 217 653
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		118 603 055	118 177 524
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	11	116 904 350	116 904 350



Resultatregnskap 2020

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020
Inntekter				
Inntekter felleskostnader		2 343 600	2 343 600	2 343 600
Inntekter a-konto strøm		333 702	506 919	570 000
Innbetalte rentekostnader		828 623	992 193	1 225 000
Andre driftsinntekter		17 391	30 550	15 000
Sum inntekter		3 523 316	3 873 262	4 153 600
Driftskostnader				
Lønnskostnader	2	49 912	52 204	56 768
Revisjonshonorar	3	9 844	9 000	9 500
Årskontigent boligbyggelag		18 900	18 900	18 900
Forretningsførerhonorar bbl		160 474	156 560	160 474
Kommunale avgifter		702 758	718 973	720 000
TV og Internett		318 098	314 889	330 000
Forsikring		124 094	119 855	125 000
Vaktmestertjenester abbl		1 538	1 063	5 000
Vedlikehold	4	306 450	317 349	266 000
Elektrisk energi		443 700	711 095	680 000
Andre driftskostnader	5	385 451	355 664	331 958
Sum driftskostnader		2 521 218	2 775 553	2 703 600
Driftsresultat		1 002 098	1 097 710	1 450 000
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		3 621	11 994	9 000
Rentekostnad		828 623	992 193	1 225 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		825 002	980 199	1 216 000
Årsresultat		177 096	117 511	234 000
Overført opptjent egenkapital		177 096	117 511	0
Sum disponert		177 096	117 511	0



Balanse

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	116 904 350	116 904 350
Garasjer	6	85 000	85 000
Sum anleggsmidler		116 989 350	116 989 350
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		222 973	328 609
Innestående på driftskonto		1 390 732	859 565
Sum omløpsmidler		1 613 705	1 188 174
SUM EIENDELER		118 603 055	118 177 524



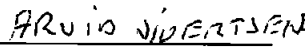
Balanse

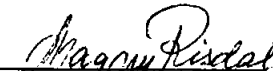
	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	7	315 000	315 000
Opptjent egenkapital	8	821 966	644 870
Sum egenkapital		1 136 966	959 870
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	39 830 000	39 830 000
Nedbetalt IN beboere	9	16 870 000	16 870 000
Borettsinnskudd	10	60 204 350	60 204 350
Sum langsiktig gjeld		116 904 350	116 904 350
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		34 545	36 217
Leverandørgjeld		303 730	229 232
Annen kortsiktig gjeld		223 464	47 854
Sum kortsiktig gjeld		561 739	313 303
Sum gjeld		117 466 089	117 217 653
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		118 603 055	118 177 524
Pantestillelser	11	116 904 350	116 904 350

Vollene Seniorsenter Borettslag

Arendal, ~~14.02.2021~~ 08.02.2021


Dag Reiersen
Styreleder


Arvid Sivertsen
Styremedlem


Magny Arlette Noline Risdal
Styremedlem


Øystein Skaanes-Larsen
Styremedlem


Steinar Jørstad
Styremedlem

109 Vollene Seniorsenter Borettslag



Noter Vollene Seniorsenter 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 regnskapspraksis 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	874 870	757 360
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	177 096	117 511
Avdrag langsiktig gjeld	0	-1 952 000
Endring i langsiktige poster	0	1 952 000
B. Periodens endringer disponible midler	177 096	117 511
C. Disponible midler	1 051 966	874 870
Omløpsmidler	1 613 705	1 188 174
- Kortsiktig gjeld	561 739	313 303
Disponible midler	1 051 966	874 870



Noter Vollene Seniorcenter Borettslag

Note 2 - Lønnskostnader

	2020	2019
5210 Fri telefon	3 200	2 000
5300 Styrehonorar	40 940	44 000
5400 Arbeidsgiveravgift	5 772	6 204
Sum	49 912	52 204

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 3 - Revisjonshonorar

	2020	2019
6700 Revisjon	9 844	9 000
Sum	9 844	9 000

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2020	2019
6601 Vedlikehold Bygg	52 669	72 742
6602 Vedlikehold Elektro	67 188	84 231
6603 Vedlikehold Rør	4 200	2 269
6604 Vedlikehold Utvendig	48 982	31 266
6605 Vedlikehold Heis	42 999	81 498
6609 Internkontroll/Vedl.avtale	43 412	41 344
6611 Per. vedlikehold Bygg	47 000	0
6650 Lovpålagt HMS	0	4 000
Sum	306 450	317 349

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2020	2019
6360 Renhold, sanitærartikler	228 527	188 352
6390 Anticimex, Container	7 490	4 968
6619 Andre driftskostnader	9 295	17 117
6620 Snørydding	81 250	83 563
6621 Alarmkostnader	51 395	51 830
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	2 451	4 921
7720 Generalforsamling	806	823
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	4 239	4 091
Sum	385 451	355 664



Noter Vollene Seniorsenter Borettslag

Note 6 - Tomt / bygninger

Anskaffet år:

Kostpris bygg	116 904 350
Garasjer 2010	85 000
Bokført verdi 31.12	116 989 350

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 63 andeler à kr. 5 000,-.

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
Annen egenkapital 01.01	644 870	527 360
Grunnkapital	315 000	315 000
Årets resultat	177 096	117 511
Sum egenkapital 31.12	1 136 966	959 870



Noter Vollene Seniorsenter Borettslag

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Formål:	Fellesgjeld til borettslaget
Lånenummer:	94957028939
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2013
Rentesats:	1.60 %
Betingelser:	Pt lån flytende rente, avdragsfritt frem til 30.12.25
Beregnet innfridd:	30.09.2050
Opprinnelig lånebeløp:	43 680 000
Lånesaldo 01.01:	39 830 000
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	39 830 000
Andelssaldo 01.01:	3 850 000
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	3 850 000
Sum pantegjeld for lån:	43 680 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94957028939	40	900 000	36 000 000
	1	500 000	500 000
	1	480 000	480 000
	1	450 000	450 000
	6	400 000	2 400 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 94957028939 har første avdrag 30.12.2025 med kr 398 300	40	900 000	3 000
	1	500 000	1 867
	1	480 000	1 600
	1	450 000	1 500
	6	400 000	1 333

Lånet ble overført til Handelsbanken 01.03.2013. Det ble da lagt inn med dagens saldo som var kr 43 680 000,-. Det opprinnelige lånebeløpet var på kr 56 700 000,-. Før 01.03.2013 ble fellesgjelden nedskrevet med kr 13 020 000,- (IN), og siden da er ytterligere kr 3 850 000,- blitt nedskrevet, totalt nedskrevet kr 16 870 000,-. Avdragsfritt til 30.12.2025

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.



Noter Vollene Seniorsenter Borettslag

Note 10 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr 116 904 350,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 116 989 350,-.



Til generalforsamlingen i Vollene Seniorsenter Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Vollene Seniorsenter 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 - Vollene Seniorsenter 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, 9. 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	2021-02-10 10:42

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.