



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 791 332
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VENNESLAGÅRDEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Sentrumsvegen 49
4700 VENNESLA

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: Odd Bjørn Søyland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2021

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, 15.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 823 082	1 814 384
Sum inntekter		1 823 082	1 814 384
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	42 217	45 771
Annen driftskostnad	2,5,6	809 899	918 470
Sum kostnader		852 114	964 241
Driftsresultat		970 968	850 143
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		5 550	2 380
Sum finansinntekter		5 550	2 380
Annen finanskostnad		126 685	145 031
Sum finanskostnader		126 685	145 031
Netto finans		-121 135	-142 651
Ordinært resultat før skattekostnad		849 831	707 492
Ordinært resultat etter skattekostnad		849 831	707 492
Årsresultat	1,10	849 832	707 493
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-849 832	-707 493
Sum overføringer og disponeringer		-849 832	-707 493



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,11	30 220 000	30 220 000
Sum varige driftsmidler		30 220 000	30 220 000
Sum anleggsmidler		30 220 000	30 220 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Sum fordringer	8	165 256	35 324
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		403 966	291 354
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		403 966	291 354
Sum omløpsmidler	1	569 223	326 678
SUM EIENDELER		30 789 223	30 546 678
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		2 900	2 900
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		11 207 037	10 357 205
Sum egenkapital	10	11 209 937	10 360 105



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,11	3 812 082	4 436 549
Øvrig langsiktig gjeld	9,11	15 720 000	15 720 000
Sum annen langsiktig gjeld		19 532 082	20 156 549
Sum langsiktig gjeld		19 532 082	20 156 549
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 506	14 907
Skyldige offentlige avgifter		0	73
Annen kortsiktig gjeld		32 697	15 045
Sum kortsiktig gjeld	1	47 203	30 024
Sum gjeld		19 579 285	20 186 573
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 789 223	30 546 678



Resultatrapport klient 324 VENNESLAGÅRDEN BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		938 556	894 708	973 356	938 556
Inndekning av renter		126 036	144 163	128 291	109 382
Inndekning av ord. avdrag		623 973	650 001	628 212	647 755
Innbetalt kabel TV		133 632	125 512	128 412	135 370
Andre driftsinntekter		885	0	0	0
Sum inntekter		1 823 082	1 814 384	1 858 271	1 831 063
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	9 063	8 813	9 000	9 300
Styreonorar	3	37 000	36 000	36 000	37 000
Forretningsførerhonorar		56 503	55 125	55 700	57 000
Kontingent boligbyggelag		6 600	6 600	6 600	6 600
Vaktmester tjenester		29 120	71 912	74 000	74 000
Lønn	4	0	4 115	4 115	0
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	5 217	5 656	5 656	5 217
Vedlikehold/serviceavtaler	5	93 612	150 669	256 544	238 725
Kabel-tv		134 210	128 409	128 412	135 370
Forsikring		54 850	43 501	63 000	50 000
Kommunale avgifter		303 261	303 531	317 000	318 300
Strøm		48 984	76 410	73 000	73 000
Renhold, fellesareal		64 295	60 255	62 000	62 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	769	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		1 416	2 710	2 800	2 000
Telefon og porto		0	1 545	1 600	0
Andre driftsutgifter	6	7 985	8 221	7 914	7 414
Sum driftskostnader		852 114	964 241	1 103 341	1 075 926
Driftsresultat		970 968	850 143	754 930	755 137
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		5 550	2 380	1 500	2 000
Rentekostnad		126 685	145 031	128 291	109 382
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-121 135	-142 650	-126 791	-107 382
Årsresultat	1, 10	849 832	707 493	628 139	647 755
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-849 832	-707 493	628 139	647 755
Sum disponering av resultat		-849 832	-707 493	628 139	647 755

VENNESLAGÅRDEN BORETTSLAG



Balanserapport klient 324 VENNESLAGÅRDEN BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.20	Beholdning pr. 01.01.2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 11	30 220 000	30 220 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		30 220 000	30 220 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		36 476	-3 863
Andre fordringer	8	128 780	39 187
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		403 966	291 354
Sum omløpsmidler	1	569 223	326 678
SUM EIENDELER		30 789 223	30 546 678

VENNESLAGÅRDEN BORETTSLAG



Balanserapport klient 324 VENNESLAGÅRDEN BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.20	Beholdning pr. 01.01.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		2 900	2 900
Annen egenkapital		10 357 205	10 357 205
Årets resultat		849 832	0
Sum egenkapital	10	11 209 937	10 360 105
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	9, 11	3 812 082	4 436 549
Borettsinnskudd	9, 11	15 720 000	15 720 000
Sum langsiktig gjeld		19 532 082	20 156 549
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		32 140	14 530
Leverandørgjeld		14 506	14 907
Skyldig off. myndigheter		0	73
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	515
Påløpne renter		312	0
Annen kortsiktig gjeld		245	0
Sum kortsiktig gjeld	1	47 203	30 024
Sum gjeld		19 579 285	20 186 573
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 789 223	30 546 678

Sted: _____, dato: _____

Odd Bjørn Søyland
Leder

Kirsten Frøysaa
Styremedlem

Wiggo Solheim
Styremedlem

VENNESLAGÅRDEN BORETTSLAG



Noter 2020

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om tilleggsinformasjon i forhold til kravene i regnskapsloven.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk 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. Reverseering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er til stede. 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 i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Individuell nedbetaling av gjeld

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuell nedbetaling fra andelseierne behandles etter egenkapitalmetoden.

Egenkapitalmetoden innebærer at individuelle nedbetalinger andelseierne skal inntektsføres i laget i det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseierne som har nedbetalt reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen.



Noter 2020

Note 1 - Disponible midler

	2020	2019
A. Disponible midler IB	296 654	239 162
Årets resultat	849 832	707 493
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-624 467	-650 001
B. Årets endringer i disponible midler	225 365	57 492
C. Disponible midler UB	522 019	296 654
Omløpsmidler	569 223	326 678
- Kortsiktig gjeld	47 203	30 024
Disponible midler 31.12	522 019	296 654



Noter 2020

Note 2 - Revisjonshonorar

	2020	2019
6700 REVISJON	9 063	8 813
Sum	9 063	8 813

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon. Beløp er inkl. mva.

Note 3 - Styrehonorar

	2020	2019
5330 STYREHONORAR	37 000	36 000
Sum	37 000	36 000

Note 4 - Personalkostnader

	2020	2019
5100 LØNN	0	3 600
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	0	515
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	5 217	5 584
5405 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENGER	0	73
Sum	5 217	9 771

Borettslaget har gjennom året hatt en bemanning som tilsvarer mindre enn et årsverk.
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Utbetalt lønn i 2020 til styremedlemmer utover styrehonorar kr. 0,00

Note 5 - Vedlikehold

	2020	2019
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	41 264	78 168
6603 VEDLIKEHOLD VVS	5 375	15 079
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	0	6 652
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	0	2 116
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	32 909	35 550
6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER	14 064	13 105
Sum	93 612	150 669

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

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2020	2019
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	885	1 029
7440 KONTINGENT NBBL	1 914	1 914
7720 GENERALFORSAMLING	2 719	2 149
7770 BANKOMKOSTNINGER	2 467	2 637
7790 ANDRE KOSTNADER	0	492
Sum	7 985	8 221

VENNESLAGÅRDEN BORETTSLAG



Noter 2020

Note 7 - Anleggsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	30 220 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	30 220 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	30 220 000
Anskaffelsesår :	2001
Antatt levetid i år :	

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jmf note vedlikehold.

Note 8 - Andre fordringer

Kr. 109.454,- Avregning fra Sameie Venneslagården
kr 19.326,37 Forskuddsbetalte kostnader



Noter 2020

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Kommunal Landspensjonskasse 83175191294
Lånenummer:	Annuitet
Lånetype:	2001
Opptaksår:	3.00 %
Rentesats:	Fast rente til 28.03.22 2,95%
Betingelser:	30.06.2026
Beregnet innfridd:	
Opprinnelig lånebeløp:	14 500 000
Lånesaldo 01.01:	4 436 549
Avdrag i perioden:	624 467
Lånesaldo 31.12:	3 812 082
Andelssaldo 01.01:	924 281
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	130 097
Andelssaldo 31.12:	794 184
Sum pantegjeld for lån:	4 606 266

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83175191294	24	158 837	3 812 088

Borettslaget har avtale om individualisering av fellesgjeld. Dette betyr at andelseiers fremtidige forpliktelser for å dekke renter og avdrag tilknyttet lånet er helt eller delvis betalt.

Andelseier trer inn i de samme betingelser som ekstern långiver, med pant som er sidestilt eller direkte etterfølgende etter ekstern långiver inntil lånet er nedbetalt.

Forklaring til tabelloppstilling over lån øverst i noten:

De fem nederste linjene i tabellen gjelder individuelt nedbetalt gjeld. Og selv om det henger direkte sammen med lån, så er denne delen av tabellen ført som egenkapital i regnskapet fra og med 2012.

Andelssaldo: Gjelder den del av egenkapitalen som kommer fra individuell nedbetaling, og som er pantsikret. Når pantet reduseres som følge av at lånet nedbetales med ordinære avdrag, så reduseres pantet og dermed det andelssaldoen.

Sum pantegjeld for lån: Dette omfatter både pantegjeld og pantsikret andel av egenkapitalen.

I tillegg til bankgjelden er borettsinnskuddene sikret med pant i borettslagets eiendom.



Noter 2020

Note 10 - Egenkapital

	2020	2019
Innskutt kapital	2 900	2 900
Annen egenkapital 01.01	10 357 205	9 649 712
Årets resultat	849 832	707 493
Sum egenkapital 31.12	11 209 937	10 360 105

Note 11 - Pantstillelser

	2020	2019
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	19 532 082	20 156 549
Pantsikret egenkapital: individuell nedbetaling	794 184	924 282
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	30 220 000	30 220 000

Individuelt nedbetalt gjeld, som inngår i egenkapitalen, er pantsikret ved at andelseier trer inn i långivers pant. Pantsikkerheten trappes ned i takt med at hovedstol (pantelånet) nedbetales ved ordinære avdrag. Når ordinære avdrag har begynt, vil således pantsikret andel av egenkapitalen være lavere enn det som er betalt ned individuelt.



Resultat og balanse med noter for VENNESLAGÅRDEN BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For VENNESLAGÅRDEN BORETTSLAG

Styreleder	Odd Bjørn Søyland (sign.)	25.02.2021
Styremedlem	Kirsten Frøysaa (sign.)	25.02.2021
Styremedlem	Wiggo Solheim (sign.)	25.02.2021



Til generalforsamlingen i Venneslagården Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Venneslagården Borettslags årsregnskap som består balanserapport per 31. desember 2020, resultatrapport 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.

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 årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Gravane 26, Postboks 447, NO-4664 Kristiansand

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Uavhengig revisors beretning - Venneslagården Borettslag



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 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.

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 bokføringsskikk i Norge.

Kristiansand, 3. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

324 Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Henriksen, Reidar	BANKID_MOBILE	2021-03-03 10:10

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.