



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 043 416
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BRAGERNES BORETTSLAG
Forretningsadresse: Nedre Torggate 5/7
3015 DRAMMEN

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: Liv Kari Gjessing
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, 11.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	2 518 972	2 465 860
Sum inntekter		2 518 972	2 465 860
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	99 709	97 604
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10	1 196 908	1 559 971
Sum kostnader		1 296 617	1 657 575
Driftsresultat		1 222 355	808 285
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 928	4 213
Annen finansinntekt		10 214	9 578
Sum finansinntekter		12 142	13 791
Annen rentekostnad		31 861	42 891
Sum finanskostnader		31 861	42 891
Netto finans		-19 719	-29 100
Ordinært resultat før skattekostnad		1 202 636	779 185
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 202 636	779 185
Årsresultat		1 202 635	779 185
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 202 635	779 185
Sum overføringer og disponeringer		1 202 635	779 185



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11	24 320 471	24 320 471
Sum varige driftsmidler		24 320 471	24 320 471
Sum anleggsmidler		24 320 471	24 320 471
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 255	120
Andre fordringer		102 941	100 195
Sum fordringer		104 196	100 315
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		662 769	375 800
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		662 769	375 800
Sum omløpsmidler		766 964	476 115
SUM EIENDELER		25 087 435	24 796 586
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		13 777 102	12 574 467



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum opptjent egenkapital		13 777 102	12 574 467
Sum egenkapital	13	13 780 702	12 578 067
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	1 177 612	1 660 740
Øvrig langsiktig gjeld	12	10 008 120	10 485 533
Sum annen langsiktig gjeld		11 185 732	12 146 273
Sum langsiktig gjeld		11 185 732	12 146 272
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		112 287	58 987
Skyldige offentlige avgifter		619	619
Annen kortsiktig gjeld		8 095	12 640
Sum kortsiktig gjeld		121 002	72 247
Sum gjeld		11 306 733	12 218 519
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 087 435	24 796 586



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Bragernes Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bragernes Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er 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.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

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.

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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Jan Erik Marthinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7B617-J25W0-VWBQ1-1GX5-ET300-FQTH6



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."

Jan Erik Marthinsen

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1965530

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-16 20:03:49Z



Penneo DokumentID: 7B617-J25W0-VWBQ1-1GXYS-ET300-FQTH6

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>



Disponible midler Bragernes Borettslag

Disponible midler

Forskrift om årsoppgjør for borettslag stiller krav til at årsregnskapet skal inneholde en egen oppstilling over borettslagets disponible midler og endringer i disse. Med disponible midler mener man omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.

	Ar 2020	Ar 2019
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	403 869	563 997
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	1 202 635	779 185
Opptak lån / avdrag på lån	-483 128	-470 897
Endring i andelssaldo IN-lån	-477 413	-468 417
Årets endring i disponible midler	242 094	-160 129
Disponible midler 31.12	645 963	403 869

Endringer i andelssaldo IN - lån skyldes verdireduksjon i eksisterende IN innbetalinger fra andelseiere som en konsekvens av ordinære avdrag på lånet og nye ekstraordinære innbetalinger fra andelseiere,



Resultatregnskap Bragernes Borettslag - 2020-12

	Note	Regnskap Ar 2020	Regnskap Ar 2019	Budsjett Ar 2020	Budsjett Ar 2021
Inntekter					
Innkrevde fellesutgifter	1	2 041 559	1 997 443	2 073 268	1 946 506
Andre inntekter	2	477 413	468 417	0	0
Sum inntekter		2 518 973	2 465 859	2 073 268	1 946 506
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	9 709	12 604	11 985	12 690
Styrehonorar	4	90 000	85 000	85 000	90 000
Revisjonshonorar	5	4 801	4 649	4 800	4 900
Honorar forretningsfører		96 450	93 366	96 447	98 569
Vedlikehold	6	285 365	623 896	376 000	376 000
Kjøp av tjenester	7	236 892	256 182	233 000	234 800
Tv/bredbånd		138 568	136 080	140 000	140 000
Forsikringer	8	97 818	88 573	97 253	100 947
Kommunale avgifter	9	281 584	281 796	283 000	283 000
Strøm og annen energi		34 905	58 686	60 000	65 000
Andre driftskostnader	10	20 525	16 743	26 586	26 200
Sum driftskostnader		1 296 618	1 657 575	1 414 071	1 432 106
Driftsresultat		1 222 354	808 285	659 197	514 400
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		1 928	4 213	1 151	0
Andre finansinntekter		10 214	9 578	0	0
Rentekostnader		31 861	42 891	50 233	31 951
Sum finansinntekter / finanskostnader		-19 719	-29 100	-49 082	-31 951
Årets resultat		1 202 635	779 185	610 115	482 449
Disponering:					
Overført annen egenkapital		1 202 635	779 185	0	0
Sum disponeringer		-1 202 635	-779 185	0	0



Balanse - Bragernes Borettslag - 2020-12

	Note	År 2020	År 2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	11	1 908 265	1 908 265
Bygninger	11	22 412 206	22 412 206
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		24 320 471	24 320 471
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		35	120
Tilgode på IN-ordning		1 220	0
Andre fordringer		102 941	100 195
Bankinnskudd og kontanter			
innestående på driftskonto		662 769	375 800
Sum omløpsmidler		766 964	476 115
SUM EIENDELER		25 087 435	24 796 586

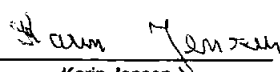


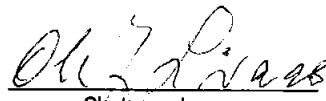
Balanse - Bragernes Borettslag - 2020-12

	Note	År 2020	År 2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		3 600	3 600
Opptjent egenkapital		13 777 102	12 574 467
Sum egenkapital	13	13 780 702	12 578 067
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	12	432 381	858 772
Pant-og gjeldsbrev lån	12	745 231	801 968
Andelssaldo In - lån	12	484 120	961 533
Borettsinnskudd		8 804 000	8 804 000
Andre innskudd		720 000	720 000
Sum langsiktig gjeld		11 185 732	12 146 272
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 077	12 605
Leverandørgjeld		112 287	58 987
Skyldig off. myndigheter		619	619
Annen kortsiktig gjeld		5 018	35
Sum kortsiktig gjeld		121 002	72 247
Sum gjeld		11 306 733	12 218 519
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 087 435	24 796 586

Sted: Drammen, dato: 12/3-2021


Liv Kari Gjessing
Styreleder


Karin Jensen
Styremedlem


Ole Jørgen Løvaas
Styremedlem



Noter Bragernes Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer etter opptjeningsprinsippet som er den perioden andelseier har forpliktet seg til å betale felleskostnaden. Borettslaget har tegnet forsikring for dekning av tap på felleskostnader slik at eventuelt tap dekkes av forsikringsordning med avkortning for egenandel og en tidsbegrensning på 24 måneders uteblitte felleskostnader.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Tomt, bygninger og andre anlegg er avskrevet med 0 % utfra en vurdering av bokført verdi, sammenlignet med virkelig verdi og utført vedlikehold. Verdien av anleggsmidler øker som følge av utført påkostning. Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15.000,-. Varige driftsmidler som avskrives, avskrives over driftsmiddelets forventede økonomiske levetid.

Andelseierne i borettslaget har mulighet til individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. En individuell nedbetaling fra andelseierne behandles ved å bokføre innbetalingen som langsiktig lån fra andelseieren. Dette langsiktige lån nedkviktes når det betales ordinært avdrag på lånet. Denne verdireduksjon regnskapsføres som annen inntekt i borettslagets resultatregnskap.

Andelseiere som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjon som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen.



Noter Bragernes Borettslag

Note 1 - Innkrevde fellesutgifter

	Ar 2020
3600 Innkrevde felleskostnader	1 484 544
3601 Leieinntekter garasjer	38 400
3655 Renter IN	12 256
3660 Avdrag IN	426 391
3663 Renter og avdrag	79 968
Sum	2 041 559

Note 2 - Andre inntekter

	Ar 2020
3650 IN- nedkutting	477 413
Sum	477 413

IN - nedkutting er verdireduksjonen på ekstraordinære innbetalinger fra andelseiere. Denne verdireduksjonen utgjør det samme som andelseiere som har foretatt ekstra ordinære nedbetalinger ville ha betalt i ordinære avdrag i perioden.

Note 3 - Personalkostnader

	Ar 2020
5210 Fri telefon	4 392
5290 Motkonto gruppe 52	-4 392
5400 Arbeidsgiveravgift	13 309
5720 Refusjon AGA Covid19-tiltak	-3 600
Sum	9 709

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2020.

Lov om Obligatorisk Tjenestepensjon - OTP - krever at virksomheter som faller inn under loven har tegnet tjenestepensjon som tilfredsstillende lovens krav. Virksomheten omfattes ikke av lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Ar 2020
5330 Styrehonorar	90 000
Sum	90 000

Noten viser kostnadsført styrehonorar i løpet av året. Det er ikke avsatt styrehonorar ved årets slutt.



Noter Bragernes Borettslag

Note 5 - Revisjonshonorar

	År 2020
6700 Honorar for lovpålagt revisjon	4 801
Sum	4 801

Note 6 - Vedlikehold

	År 2020
6601 Vedlikehold bygg	67 345
6602 Vedlikehold VVS	26 391
6603 Vedlikehold elektro	1 675
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	1 474
6605 Vedlikehold fellesanlegg	3 399
6607 Vedlikehold garasjer	29 380
6612 Drift vedlikehold brannsikring	24 540
6615 Drift vedlikehold ventilasjonsanl.	104 430
6616 Drift vedlikehold heis	26 731
Sum	285 365

Note 7 - Kjøp av tjenester

	År 2020
6730 Teknisk rådgivning	4 156
6731 HMS Plan	5 625
6732 Vedlikeholdsplan	34 875
6782 Vaktmestertjenester	105 727
6783 Renholdstjenester	86 509
Sum	236 892

Note 8 - Forsikring

	År 2020
7501 Husier-fullverdi	85 550
7520 Premie brl. sikringsordning	12 268
Sum	97 818



Noter Bragernes Borettslag

Note 9 - Kommunale avgifter

	År 2020
7762 Vannavgift/avløp	164 719
7765 Renovasjonsavgift	116 865
Sum	281 584

Note 10 - Andre driftskostnader

	År 2020
6380 Renhold, sanitærartikler	799
6492 Containerleie	6 476
6597 Skilt	239
6598 Lyspærer og sikringer	1 065
6800 Kontorrekvisita	375
6826 IT Printer rekvisita og toner	764
6900 Telekommunikasjon	7 289
6941 Porto medlem/informasjon	676
7720 Generalforsamling	1 098
7770 Bank/betalingsgebyrer	1 574
7790 Andre kostnader	170
Sum	20 525

Note 11 - Eiendom

	År 2020
1150 Tomter	1 908 265
1100 Bygninger	22 412 206
Sum	24 320 471

Bygningene er ikke avskrevet, men man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet, er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Man har derfor valgt å sette avskrivningssats til null - 0 - for bygningene.



Noter Bragernes Borettslag

Note 12 - Langsiktig gjeld med IN og pantstillelser

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS	Husbanken
Formål:	Refinansiering	Oppføring
Lånenummer:	12135614783	119596955
Lånetyper:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	1991
Rentesats:	2.10 %	0.798 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2032	31.12.2021
Opprinnelig lånebeløp:	933 382	16 000 000
Lånesaldo 01.01:	801 968	858 772
Avdrag i perioden:	56 737	426 391
Lånesaldo 31.12:	745 231	432 381
Saldo 5 år frem i tid:	443 075	0
Andelssaldo 01.01:	0	961 533
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	477 413
Andelssaldo 31.12:	0	484 120
Sum pantegjeld for lån:	745 231	916 501

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Boligselskapet har etablert en avtale om individuell nedbetaling av lån. Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta nedbetaling på sin andel av boligselskapets fellesgjeld. Innbetalingen gir andelseier reduksjon i fremtidig andel felleskostnader.

Andelseier som har foretatt slik nedbetaling har pantsikkerhet for resterende del av sin innbetaling med sideordnet prioritet med boligselskapets øvrige pantelån.

Andelssaldo er resterende verdi av andelseierens forskuddsbetaling på andel fellesgjeld.

Note 13 - Egenkapital

	Ar 2020	Ar 2019
Innskutt egenkapital	3 600	3 600
Opptjent egenkapital	13 777 102	12 574 467
SUM EGENKAPITAL	13 780 702	12 578 067

Egenkapitalen ansees som forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten.