



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 283 066
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KOMSA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Polarlys Boligbyggelag
Markveien 14
9510 ALTA

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: Erling Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2021

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, 07.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 304 000	2 303 616
Sum inntekter		2 304 000	2 303 616
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	87 930	71 532
Annen driftskostnad	1,4,5,6	1 087 866	1 084 394
Sum kostnader		1 175 797	1 155 925
Driftsresultat		1 128 203	1 147 691
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	7	6 291	11 549
Sum finanskostnader	8	98 174	122 387
Netto finans		-91 883	-110 839
Ordinært resultat før skattekostnad		1 128 204	1 147 690
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 128 204	1 147 690
Årsresultat		1 036 320	1 036 853



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,10	27 217 114	27 217 114
Sum varige driftsmidler		27 217 113	27 217 113
Sum anleggsmidler		27 217 113	27 217 113
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		37 483	0
Sum fordringer		37 483	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 017 854	1 089 912
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 017 854	1 089 912
Sum omløpsmidler	14	2 055 336	1 089 912
SUM EIENDELER		29 272 450	28 307 026
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		3 200	3 200
Sum innskutt egenkapital		3 200	3 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		14 703 880	13 667 561
Sum opptjent egenkapital		14 703 880	13 667 561



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum egenkapital	12	14 707 080	13 670 761
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser		687 000	2 552 000
Sum avsetninger for forpliktelser		687 000	2 552 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	7 390 608	5 647 591
Øvrig langsiktig gjeld		6 400 000	6 400 000
Sum annen langsiktig gjeld		13 790 608	12 047 591
Sum langsiktig gjeld		13 790 608	12 047 591
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		46 023	10 283
Annen kortsiktig gjeld		41 738	26 391
Sum kortsiktig gjeld		87 761	36 674
Sum gjeld		14 565 369	14 636 265
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 272 450	28 307 026
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	13	13 790 608	12 047 591



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 484966

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 283 066
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KOMSA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Polarlys Boligbyggelag
Markveien 14
9510 ALTA

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: Erling Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap 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, 14.07.2021



Organisasjonsnr: 976 283 066
KOMSA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 304 000	2 303 616
Sum inntekter		2 304 000	2 303 616
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	87 930	71 532
Annen driftskostnad	1,4,5,6	1 087 866	1 084 394
Sum kostnader		1 175 797	1 155 925
Driftsresultat		1 128 203	1 147 691
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	7	6 291	11 549
Sum finanskostnader	8	98 174	122 387
Netto finans		-91 883	-110 839
Ordinært resultat før skattekostnad		1 128 204	1 147 690
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 128 204	1 147 690
Årsresultat		1 036 320	1 036 853



Organisasjonsnr: 976 283 066
KOMSA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,10	27 217 114	27 217 114
Sum varige driftsmidler		27 217 113	27 217 113
Sum anleggsmidler		27 217 113	27 217 113
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		37 483	0
Sum fordringer		37 483	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 017 854	1 089 912
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 017 854	1 089 912
Sum omløpsmidler	14	2 055 336	1 089 912
SUM EIENDELER		29 272 450	28 307 026
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		3 200	3 200
Sum innskutt egenkapital		3 200	3 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		14 703 880	13 667 561
Sum opptjent egenkapital		14 703 880	13 667 561
Sum egenkapital	12	14 707 080	13 670 761
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelses		687 000	2 552 000
Sum avsetninger for forpliktelses		687 000	2 552 000



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11	7 390 608	5 647 591
Øvrig langsiktig gjeld		6 400 000	6 400 000
Sum annen langsiktig gjeld		13 790 608	12 047 591
Sum langsiktig gjeld		13 790 608	12 047 591
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		46 023	10 283
Annen kortsiktig gjeld		41 738	26 391
Sum kortsiktig gjeld		87 761	36 674
Sum gjeld		14 565 369	14 636 265
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 272 450	28 307 026
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	13	13 790 608	12 047 591



Organisasjonsnr: 976 283 066
KOMSA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

15

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Resultatregnskap pr. 31.12.20 for Komsa Borettslag

	Note	Resultat hittil i år	Budsjett hittil i år	Budsjett 2020	Resultat 2019	Budsjett 2021
Inntekter						
Innkrevde felleskostnader		2 304 000	2 304 000	2 304 000	2 303 616	2 419 200
Sum inntekter		2 304 000	2 304 000	2 304 000	2 303 616	2 419 200
Utgifter						
Revisjonshonorar	1	4 375	4 500	4 500	4 375	4 500
Styrehonorar	2	76 500	67 500	67 500	67 500	76 500
Andre forvaltningstjenester		126 750	126 750	126 750	125 071	129 284
Kontingent boligbyggelag		11 088	12 800	12 800	12 691	12 800
Andre lønnskostnader	3	11 430	5 000	5 000	4 032	5 000
Vedlikehold	4	244 472	413 000	413 000	253 839	58 000
Forsikring		131 458	131 700	131 700	119 667	139 515
Kommunale avgifter	5	495 242	512 800	512 800	497 532	494 764
Energi, strøm		23 615	30 000	30 000	27 714	30 000
Andre driftsutgifter	6	50 866	44 496	44 496	43 505	47 996
Sum utgifter		1 175 797	1 348 546	1 348 546	1 155 925	998 359
Resultat før finansinntekt- og kostnad		1 128 203	955 454	955 454	1 147 691	1 420 841
Finansinntekt- og kostnad						
Finansinntekter	7	6 291	0	0	11 549	0
Finanskostnader	8	98 174	114 000	114 000	122 387	90 806
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-91 883	-114 000	-114 000	-110 839	-90 806
Periodens resultat		1 036 320	841 454	841 454	1 036 853	1 330 035

Komsa Borettslag 976 283 066



Balanse pr. 31.12.20 for Komsa Borettslag

	Note	Balanse pr. 31.12.20	Balanse pr. 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9	24 543 401	24 543 401
Tomter	10	258 605	258 605
Garasjer		2 081 428	2 081 428
Andre fellesanlegg		333 680	333 680
Sum varige driftsmidler		27 217 113	27 217 113
Sum anleggsmidler		27 217 113	27 217 113
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		37 483	0
Sum fordringer		37 483	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 017 854	1 089 912
Sum omløpsmidler	14	2 055 336	1 089 912
SUM EIENDELER		29 272 450	28 307 026

Komsa Borettslag


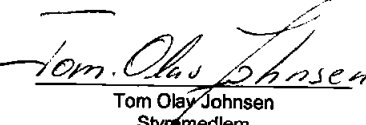
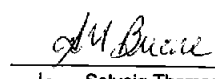
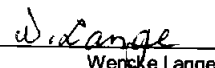
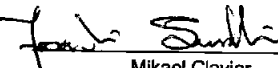
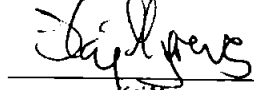


Balanse pr. 31.12.20 for Komsa Borettslag

	Note	Balanse pr. 31.12.20	Balanse pr. 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Andelskapital		3 200	3 200
Sum innskudd egenkapital		3 200	3 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		13 667 561	13 667 561
Akkumulert resultat		1 036 320	0
Sum opptjent egenkapital		14 703 880	13 667 561
Sum egenkapital	12	14 707 080	13 670 761
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Vedlikeholdsavsetning		687 000	2 552 000
Sum avsetninger og forpliktelser		687 000	2 552 000
Langsiktig gjeld			
Langsiktige lån	11	7 390 608	5 647 591
Borettsinnskudd		6 400 000	6 400 000
Sum langsiktig gjeld		13 790 608	12 047 591
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		46 023	10 283
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		1 430	432
Påløpne renter		10 008	25 959
Annen kortsiktig gjeld		30 300	0
Sum kortsiktig gjeld		87 761	36 674
Sum gjeld		14 565 369	14 636 265
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 272 450	28 307 026
Pantestillelser	13	13 790 608	12 047 591

Alta 31.12.20

Styret for Komsa Borettslag

 Erling Hansen Styreleder	 Tom Olav Johnsen Styremedlem	 for Solveig Thomassen Styremedlem
 Wencke Lange Styremedlem	 Mikael Clavier Styremedlem	 Kaj Myrreng Forretningsfører

Komsa Borettslag



Noter 2020 Komsa Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Endrede regnskapsprinsipper

Årsregnskapet for borettslag ble fra 1989 t.o.m 2005 satt opp etter en særskilt forskrift av 24. januar 1989 nr. 50 om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag.

Denne forskriften fravek til dels betydelig fra reglene om oppsett av årsregnskap i henhold til regnskapsloven. Spesielt gjorde dette seg gjeldende ved at investeringer og påkostninger ble direkte utgiftsført. Videre ble avdrag på lån utgiftsført.

Det ble videre utarbeidet en driftsoversikt og en oversikt over eiendeler og gjeld. Denne oversikten ble ikke delt på en slik måte at den var i balanse.

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 noe informasjon i tillegg 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 veridallet 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 evt. påkostninger.

Aksjer og andeler

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



Noter 2020 Komsa Borettslag

Note 1 - Revisjonshonorar

Revisjon

Revisjonshonorar er sin helhet knyttet til ordinær revisjon

Note 2 - Styrehonorar

	2020	2019
5330 STYRELEDERGODTGJØRELSE	29 500	29 500
5340 HONORARER ANDRE STYREMEDLEMMER	47 000	38 000
Sum	76 500	67 500

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 3 - Lønnskostnader

	2020	2019
5092 FERIEPENGE AVSETNING	1 430	432
5100 LØNN TIL ANSATTE	10 000	3 600
Sum	11 430	4 032

Borettslaget har ingen ansatte, og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon

Note 4 - Vedlikehold

	2020	2019
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	1 562 356	271 620
6602 VEDLIKEHOLD VVS	496 552	0
6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	28 032	2 763
6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIGE ANLEGG	22 532	2 456
6608 AVSATT TIL VEDLIKEHOLDSFOND	-1 865 000	-43 000
6630 EGENANDELER FORS.SKADER	0	20 000
Sum	244 472	253 839

Note 5 - Kommunale avgifter

	2020	2019
7761 EIENDOMSSKATT	91 704	104 949
7762 VANNAVGIFT	104 036	105 635
7763 KLOAKKAVGIFT (AVLØP)	129 062	117 028
7764 FEIEAVGIFT	17 320	16 800
7765 RENOVASJONSAVGIFT	153 120	153 120
Sum	495 242	497 532

Komsa Borettslag



Noter 2020 Komsa Borettslag

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2020	2019
7768 Snørydding/strøing	32 562	30 812
7770 BANK- OG BETALINGSGEBYRER	3 814	3 799
7790 DIV.KOSTN.(ikke spesifisert)	14 490	8 894
Sum	50 866	43 505

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 7 - Finansinntekter

	2020	2019
8050 RENTEINNTEKTER BANKINNSKUDD	6 291	11 506
8059 ANDRE RENTEINNTEKTER (morarenter kunder)	0	43
Sum	-6 291	-11 549

Note 8 - Finansutgifter

	2020	2019
8150 RENTEKOSTNADER LANGSIKTIGE LÅN	24 025	11 131
8151 RENTER PANTELÅN I HUSBANKEN	74 149	111 256
Sum	98 174	122 387

Note 9 - Bygninger

Anskaffet år:

Kostpris 1997

24 543 401

Rehabilitering

Bokført verdi 31.12

24 543 401

Note 10 - Tomter

Tomten er kjøpt i 1998 for kr 258 605,-.

Komsa Borettslag



Noter 2020 Komsa Borettslag

Note 11 - Langsiktig lån

Kreditor:	Sparebank 1 Nord-Norge	Husbanken	Husbanken	Sparebank 1 Nord-Norge
Formål:	Rehabilitering	Utbedringslån	Oppføringslån	Rehabilitering av tak
Lånenummer:	49017872388	16705395 30	16705395 20	49017886478
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2010	1998	2020
Rentesats:	1.41 %	0.928 %	0.928 %	1.45 %
Betingelser:	BM Nibor annuitet	Flytende rente	Fast rente til 01.06.2020	3 mnd Nibor
Beregnet innfridd:	13.10.2020	01.04.2035	01.04.2023	13.10.2053
Opprinnelig lånebeløp:	580 000	1 900 000	18 900 000	2 880 000
Lånesaldo 01.01:	580 000	1 303 392	3 764 199	0
Avdrag i perioden:	580 000	35 916	521 067	0
Opptak i perioden:	0	0	0	2 880 000
Lånesaldo 31.12:	0	1 267 476	3 243 132	2 880 000
Saldo 5 år frem i tid:	0	849 496	0	2 524 803

Langsiktig lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	32	230 957	7 390 624
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 16705395 20 har første avdrag 01.04.2021 med kr 642 697	32	230 957	3 347
Lån 16705395 30 har første avdrag 01.04.2021 med kr 40 957	32	230 957	213
Lån 49017886478 har første avdrag 13.01.2021 med kr 5 712	32	230 957	179

Note 12 - Egenkapital

Sum eiendeler forrige år	28 307 026
Sum gjeld forrige år	-14 636 265
Innskutt egenkapital	3 200
Egenkapital 31.12. forrige år	13 670 761
Årsresultat i år	1 036 320
Sum egenkapital 31.12. i år	14 707 080

Note 13 - Pantestillelser

Bokført gjeld sikret med pant pr. 31.12	13 790 608
Bokført verdi av eiendom stilt som sikkerhet pr. 31.12	27 217 113



Noter 2020 Komsa Borettslag

Note 14 - Disponible midler

	2020	2019
A. Disponible midler IB	1 053 238	579 061
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 036 320	1 036 853
Tilbakeføring vedlikeholdsavsetning	-1 865 000	-43 000
Opptak/avdrag lån	1 743 017	-519 676
B. Årets endringer disponible midler	914 337	474 177
C. Disponible midler	1 967 575	1 053 238



Enter Revisjon Finnmark AS

Markveien 57
Postboks 1206, 9504 Alta
Telefon: 78 49 40 40

epost: tm@enter-revisjon.no
Org. no: 997 397 649 MVA

Til generalforsamlingen i Komsa Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Komsa Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 036 320. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 budsjettall 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 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.



Uavhengig revisors beretning - Komsa 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/revisionsberetninger>.

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.

Alta, 2. mars 2021
Enter Revisjon Finnmark AS


Trond Madssen
Statsautorisert revisor



Resultatregnskap pr. 31.12.20 for Komsa Borettslag

	Note	Resultat hittil i år	Budsjett hittil i år	Budsjett 2020	Resultat 2019	Budsjett 2021
Inntekter						
Innkrevde felleskostnader		2 304 000	2 304 000	2 304 000	2 303 616	2 419 200
Sum inntekter		2 304 000	2 304 000	2 304 000	2 303 616	2 419 200
Utgifter						
Revisjonshonorar	1	4 375	4 500	4 500	4 375	4 500
Styrehonorar	2	76 500	67 500	67 500	67 500	76 500
Andre forvaltningstjenester		126 750	126 750	126 750	125 071	129 284
Kontigent boligbyggelag		11 088	12 800	12 800	12 691	12 800
Andre lønnskostnader	3	11 430	5 000	5 000	4 032	5 000
Vedlikehold	4	244 472	413 000	413 000	253 839	58 000
Forsikring		131 458	131 700	131 700	119 667	139 515
Kommunale avgifter	5	495 242	512 800	512 800	497 532	494 764
Energi, strøm		23 615	30 000	30 000	27 714	30 000
Andre driftsutgifter	6	50 866	44 496	44 496	43 505	47 996
Sum utgifter		1 175 797	1 348 546	1 348 546	1 155 925	998 359
Resultat før finansinntekt- og kostnad		1 128 203	955 454	955 454	1 147 691	1 420 841
Finansinntekt- og kostnad						
Finansinntekter	7	6 291	0	0	11 549	0
Finanskostnader	8	98 174	114 000	114 000	122 387	90 806
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-91 883	-114 000	-114 000	-110 839	-90 806
Periodens resultat		1 036 320	841 454	841 454	1 036 853	1 330 035



Balanse pr. 31.12.20 for Komsa Borettslag

	Note	Balanse pr. 31.12.20	Balanse pr. 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9	24 543 401	24 543 401
Tomter	10	258 605	258 605
Garasjer		2 081 428	2 081 428
Andre fellesanlegg		333 680	333 680
Sum varige driftsmidler		27 217 113	27 217 113
Sum anleggsmidler		27 217 113	27 217 113
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		37 483	0
Sum fordringer		37 483	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 017 854	1 089 912
Sum omløpsmidler	14	2 055 336	1 089 912
SUM EIENDELER		29 272 450	28 307 026

Komsa Borettslag



Balance pr. 31.12.20 for Komsa Borettslag

	Note	Balanse pr. 31.12.20	Balanse pr. 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Andelskapital		3 200	3 200
Sum innskudd egenkapital		3 200	3 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		14 703 880	13 667 561
Sum opptjent egenkapital		14 703 880	13 667 561
Sum egenkapital	12	14 707 080	13 670 761
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Vedlikeholdsavsetning		687 000	2 552 000
Sum avsetninger og forpliktelser		687 000	2 552 000
Langsiktig gjeld			
Langsiktige lån	11	7 390 608	5 647 591
Borettsinnskudd		6 400 000	6 400 000
Sum langsiktig gjeld		13 790 608	12 047 591
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		46 023	10 283
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		1 430	432
Påløpne renter		10 008	25 959
Annen kortsiktig gjeld		30 300	0
Sum kortsiktig gjeld		87 761	36 674
Sum gjeld		14 565 369	14 636 265
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 272 450	28 307 026
Pantestillelser	13	13 790 608	12 047 591

Alta 31.12.20

Styret for Komsa Borettslag

Erling Hansen
Styreleder

Tom Olav Johnsen
Styremedlem

Solveig Thomassen
Styremedlem

Wencke Lange
Styremedlem

Mikael Clavier
Styremedlem

Kaj Myreng
Forretningsfører

Komsa Borettslag



Noter 2020 Komsa Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Endrede regnskapsprinsipper

Årsregnskapet for borettslag ble fra 1989 t.o.m 2005 satt opp etter en særskilt forskrift av 24. januar 1989 nr. 50 om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag.

Denne forskriften fravek til dels betydelig fra reglene om oppsett av årsregnskap i henhold til regnskapsloven. Spesielt gjorde dette seg gjeldende ved at investeringer og påkostninger ble direkte utgiftsført. Videre ble avdrag på lån utgiftsført.

Det ble videre utarbeidet en driftsoversikt og en oversikt over eiendeler og gjeld. Denne oversikten ble ikke delt på en slik måte at den var i balanse.

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 noe informasjon i tillegg 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 nedbetalings tid. 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 evt. påkostninger.

Aksjer og andeler

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



Noter 2020 Komsa Borettslag

Note 1 - Revisjonshonorar

Revisjon

Revisjonshonorar er sin helhet knyttet til ordinær revisjon

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 2 - Styrehonorar

	2020	2019
5330 STYRELEDERGODTGJØRELSE	29 500	29 500
5340 HONORARER ANDRE STYREMEDLEMMER	47 000	38 000
Sum	76 500	67 500

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 3 - Lønnskostnader

	2020	2019
5092 FERIEPENGE AVSETNING	1 430	432
5100 LØNN TIL ANSATTE	10 000	3 600
Sum	11 430	4 032

Borettslaget har ingen ansatte, og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon

Note 4 - Vedlikehold

	2020	2019
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	1 562 356	271 620
6602 VEDLIKEHOLD VVS	496 552	0
6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	28 032	2 763
6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIGE ANLEGG	22 532	2 456
6608 AVSATT TIL VEDLIKEHOLDSFOND	-1 865 000	-43 000
6630 EGENANDELER FORS.SKADER	0	20 000
Sum	244 472	253 839

Note 5 - Kommunale avgifter

	2020	2019
7761 EIENDOMSSKATT	91 704	104 949
7762 VANNAVGIFT	104 036	105 635
7763 KLOAKKAVGIFT (AVLØP)	129 062	117 028
7764 FEIEAVGIFT	17 320	16 800
7765 RENOVASJONSAVGIFT	153 120	153 120
Sum	495 242	497 532

Komsa Borettslag



Noter 2020 Komsa Borettslag

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2020	2019
7768 Snørydding/strøing	32 562	30 812
7770 BANK- OG BETALINGSGEBYRER	3 814	3 799
7790 DIV.KOSTN.(ikke spesifisert)	14 490	8 894
Sum	50 866	43 505

Note 7 - Finansinntekter

	2020	2019
8050 RENTEINNEKTER BANKINNSKUDD	6 291	11 506
8059 ANDRE RENTEINNEKTER (morarenter kunder)	0	43
Sum	-6 291	-11 549

Note 8 - Finansutgifter

	2020	2019
8150 RENTEKOSTNADER LANGSIKTIGE LÅN	24 025	11 131
8151 RENTER PANTELÅN I HUSBANKEN	74 149	111 256
Sum	98 174	122 387

Note 9 - Bygninger

Anskaffet år:		
Kostpris 1997		24 543 401
Rehabilitering		
Bokført verdi 31.12		24 543 401

Note 10 - Tomter

Tomten er kjøpt i 1998 for kr 258 605,-.



Noter 2020 Komsa Borettslag

Note 11 - Langsiktig lån

Kreditor:	Sparebank 1 Nord-Norge	Husbanken	Husbanken	Sparebank 1 Nord-Norge
Formål:	Rehabilitering	Utbedringslån	Oppføringslån	Rehabilitering av tak
Lånenummer:	49017872388	16705395 30	16705395 20	49017886478
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2010	1998	2020
Rentesats:	1.41 %	0.928 %	0.928 %	1.45 %
Betingelser:	BM Nibor annuitet	Flytende rente	Fast rente til 01.06.2020	3 mnd Nibor
Beregnet innfridd:	13.10.2020	01.04.2035	01.04.2023	13.10.2053
Opprinnelig lånebeløp:	580 000	1 900 000	18 900 000	2 880 000
Lånesaldo 01.01:	580 000	1 303 392	3 764 199	0
Avdrag i perioden:	580 000	35 916	521 067	0
Opptak i perioden:	0	0	0	2 880 000
Lånesaldo 31.12:	0	1 267 476	3 243 132	2 880 000
Saldo 5 år frem i tid:	0	847 036	0	2 546 141

Langsiktig lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	32	230 957	7 390 624

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag			
Lån 16705395 20 har første avdrag 01.04.2021 med kr 643 453	32	230 957	3 351
Lån 16705395 30 har første avdrag 01.04.2021 med kr 41 305	32	230 957	215
Lån 49017886478 har første avdrag 13.01.2021 med kr 5 712	32	230 957	179
Lån 49017886478 har første avdrag 13.02.2021 med kr 5 630	32	230 957	176
Lån 49017886478 har første avdrag 13.04.2021 med kr 5 656	32	230 957	177
Lån 49017886478 har første avdrag 13.05.2021 med kr 5 775	32	230 957	180
Lån 49017886478 har første avdrag 13.06.2021 med kr 5 885	32	230 957	184

Note 12 - Egenkapital

Sum eiendeler forrige år	28 307 026
Sum gjeld forrige år	-14 636 265
Innskutt egenkapital	3 200
Egenkapital 31.12. forrige år	13 670 761
Årsresultat i år	1 036 320
Sum egenkapital 31.12. i år	15 743 400

Komsa Borettslag



Noter 2020 Komsa Borettslag

Note 13 - Pantestillelser

Bokført gjeld sikret med pant pr. 31.12	13 790 608
Bokført verdi av eiendom stilt som sikkerhet pr. 31.12	27 217 113

Note 14 - Disponible midler

	2020	2019
A. Disponible midler IB	1 053 238	579 061
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 036 320	1 036 853
Tilbakeføring vedlikeholdsavsetning	-1 865 000	-43 000
Opptak/avdrag lån	1 743 017	-519 676
B. Årets endringer disponible midler	914 337	474 177
C. Disponible midler	1 967 575	1 053 238