



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 970 182
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LILLEENGET BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/Boligbyggelaget TOBB
Krambugata 7
7011 TRONDHEIM

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: Halina Eiden
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2021

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, 08.04.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 190 580	1 155 828
Sum inntekter		1 190 580	1 155 828
Kostnader			
Lønnskostnad	8,9	-100 979	-89 607
Annen driftskostnad	10,11, 12,13, 14	-1 032 458	-627 604
Sum kostnader		-1 133 436	-717 211
Driftsresultat		57 144	438 617
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		2 537	7 977
Sum finanskostnader		-117 211	-130 415
Netto finans		-114 673	-122 438
Ordinært resultat før skattekostnad		-57 529	316 179
Ordinært resultat etter skattekostnad		-57 529	316 179
Årsresultat	1,4	-57 529	316 179
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-57 529	316 179
Sum overføringer og disponeringer		-57 529	316 179



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,16	5 962 255	5 962 255
Sum varige driftsmidler		5 962 255	5 962 255
Sum anleggsmidler		5 962 255	5 962 255
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	3	141 898	139 485
Andre fordringer	3	23 854	23 885
Sum fordringer		165 752	163 370
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	1 164 759	976 497
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 330 512	1 139 867
Sum omløpsmidler		1 330 511	1 139 867
SUM EIENDELER		7 292 767	7 102 122
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	620 048	677 577
Sum opptjent egenkapital		620 048	677 577



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum egenkapital		620 048	677 577
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser	1,5	342 000	342 000
Sum avsetninger for forpliktelser		342 000	342 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,15	4 935 071	4 657 682
Øvrig langsiktig gjeld	6,7	1 210 000	1 210 000
Sum annen langsiktig gjeld		6 145 071	5 867 682
Sum langsiktig gjeld		6 145 071	5 867 682
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		148 455	128 572
Skyldige offentlige avgifter		215	84
Annen kortsiktig gjeld		36 977	86 207
Sum kortsiktig gjeld		185 648	214 863
Sum gjeld		6 672 719	6 424 545
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 292 767	7 102 122
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	7	6 145 071	5 867 682



Lilleenget Borettslag - Resultatregnskap 2020

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Driftsinntekter					
Felleskostnader		1 190 580	1 155 828	1 190 502	1 214 310
Sum driftsinntekter		1 190 580	1 155 828	1 190 502	1 214 310
Driftskostnader					
Personalkostnader	8	-40 979	-29 607	-15 410	-27 975
Styrehonorar	9	-60 000	-60 000	-61 800	-60 000
Forretningsførerhonorar		-48 840	-47 556	-48 840	-50 305
Eksterne honorar	10	-21 795	-8 188	-8 000	-8 200
Kontingent boligbyggelag		-6 300	-6 300	-6 500	-6 300
Drifts- og serviceavtaler	11	-37 438	-33 725	-37 400	-44 160
Løpende vedlikehold	12	-52 011	-48 097	-30 000	-50 000
Periodisk vedlikehold	13	-363 121	0	-57 000	-20 000
Elektroniske fellesavtaler		-92 240	-88 440	-91 000	-93 440
Forsikring		-81 213	-75 198	-82 700	-87 710
Kommunale tjenester og renovasjon		-264 368	-246 956	-250 800	-272 400
Eiendomsavgifter		-55 664	-59 131	-60 900	-57 400
Andre driftsutgifter	14	-9 468	-14 013	-3 300	-3 300
Sum driftskostnader		-1 133 436	-717 211	-753 650	-781 190
DRIFTSRESULTAT		57 144	438 617	436 852	433 120
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		2 537	7 977	4 300	4 300
Finanskostnader		-117 211	-130 415	-131 226	-98 970
Netto finansposter		-114 673	-122 438	-126 926	-94 670
Ordinært resultat før skatt		-57 529	316 179	309 926	338 450
Ordinært resultat etter skatt		-57 529	316 179	309 926	338 450
ÅRSRESULTAT	1, 4	-57 529	316 179	309 926	338 450
Disponering av totalresultat:					
Overført til annen egenkapital		0	370 765	0	0
Overført fra annen egenkapital		-57 529	-54 586	0	0

Org.nr: 951 970 182 - 372



Lilleenget Borettslag - Balanse 2020

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	7, 16	5 962 255	5 962 255
Sum anleggsmidler		5 962 255	5 962 255
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader		136 486	125 433
Kundefordringer	3	5 412	14 052
Andre fordringer	3	0	7 975
Mellomregning BBL Finans	3	21 317	15 910
Opptjente renter	3	2 537	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	2	1 164 759	976 497
Sum omløpsmidler		1 330 512	1 139 867
SUM EIENDELER		7 292 767	7 102 122

Org.nr: 951 970 182 - 372



Lilleenget Borettslag - Balanse 2020

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4	1 900	1 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	618 148	675 677
Sum egenkapital		620 048	677 577
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Fremtidige avsetninger	1, 5	342 000	342 000
Sum avsetninger og forpliktelser		342 000	342 000
Langsiktig gjeld			
Pantelån	7, 15	4 935 071	4 657 682
Borettsinnskudd	6, 7	1 210 000	1 210 000
Sum langsiktig gjeld		6 145 071	5 867 682
Kortsiktig gjeld			
Forskudd kunder		26 729	29 962
Leverandørgjeld		148 455	128 572
Skyldig off. myndigheter		215	84
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		4 249	1 659
Påløpte renter		5 360	54 586
Annen kortsiktig gjeld		639	0
Sum kortsiktig gjeld		185 648	214 863
Sum gjeld		6 672 719	6 424 545
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 292 767	7 102 122
Pantstillelser	7	6 145 071	5 867 682

Sted: _____, dato: _____

Halina Eiden
Leder

Alexander Torbjørnsen Vold
Styremedlem

Anette Henriksen
Styremedlem

Org.nr: 951 970 182 - 372



Lilleenget Borettslag - Noter 2020

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

BBL Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom BBL Finans. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreravtalen. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Org.nr: 951 970 182 - 372



Lilleenget Borettslag - Noter 2020

Note 1 - TOTALE MIDLER

	2020	2019
Disponible midler 01.01	925 004	829 335
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-57 529	316 179
Opptak lån	5 000 000	0
Avdrag lån	-4 722 611	-220 510
Årets endring i disponible midler	219 860	95 669
Disponible midler i periodens slutt	1 144 864	925 004
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-342 000	-342 000
Endring langsiktige avsetninger:		
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-342 000	-342 000
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	802 864	583 004

Note 2 - BANKINNSKudd OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2020	2019
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	8	8
Bankinnskudd	1 164 751	976 489
Sum bankinnskudd	1 164 759	976 497

Note 3 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 4 - EGENKAPITAL

	2020	2019
SUM EGENKAPITAL 01.01	677 577	361 398
Andelskapital 01.01	1 900	1 900
Andelskapital 31.12	1 900	1 900
Annen egenkapital 01.01	675 677	359 498
Årets resultat	-57 529	316 179
Annen egenkapital 31.12	618 148	675 677
SUM EGENKAPITAL 31.12	620 048	677 577

Andelskapitalen er kr 1 900,- fordelt på 19 andeler à kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.



Lilleenget Borettslag - Noter 2020

Note 5 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2020	2019
Vedlikeholdsavsetning	342 000	342 000
Sum avsetninger	342 000	342 000

Note 6 - INNSKUDD

	2020	2019
Borettsinnskudd	1 210 000	1 210 000
Sum innskudd	1 210 000	1 210 000

Note 7 - PANTSTILLELSER

	2020
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	5 962 255
Restgjeld 31.12	6 145 071

Pålydende pantstillelser var 8 710 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 8 - PERSONALKOSTNADER

	2020	2019
Lønn	26 000	11 600
Arbeidsgiveravgift	4 707	4 348
Feriepenger	4 249	1 659
Reisekostnader	1 023	0
Andre lønnskostnader	5 000	12 000
Sum personalkostnader	40 979	29 607

Samlet antall årsverk: 0
Obligatorisk tjenstepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 9 - STYREHONORAR

	2020	2019
Styrehonorar	60 000	60 000



Lilleenget Borettslag - Noter 2020

Note 10 - EKSTERNE HONORARER

	2020	2019
Revisjonshonorar (inkl. mva)	7 969	7 788
Fakturerte tjenester	7 075	400
Juridisk rådgivning	6 751	0
Sum eksterne honorarer	21 795	8 188

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Fakturerte tjenester skyldes sporadisk utlønning

Note 11 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2020	2019
Avtale om vintervedlikehold	37 438	30 875
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	0	2 850
Sum drifts- og serviceavtaler	37 438	33 725

Note 12 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2020	2019
Snekkerarbeid	7 734	25 076
Rørleggerarbeid	0	-4 496
Malearbeid og -utstyr	11 715	13 067
Dør og vinduer	0	1 950
Blikkenslagerarbeid	2 113	3 494
Piper	0	513
Snøbrøyting, sandstrøing	15 750	0
Gartnerarbeid, planter, jord m.m.	1 610	130
Egenandeler, differanser skader	10 000	0
Flaggstang	0	1 196
Forbruksmateriell	3 089	947
Skilt	0	750
Nøkler, lås	0	3 706
Brannsikring	0	1 765
Sum vedlikehold	52 011	48 097



Lilleenget Borettslag - Noter 2020

Note 13 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2020	2019
Blikkenslagerarbeid	289 163	0
Grunnarbeid	50 370	0
Leie stillas/maskiner	23 588	0
Sum periodisk vedlikehold	363 121	0

Skifting av takrenner/nedløp

Note 14 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2020	2019
Verktøy, driftsmateriell, inventar	3 358	8 834
Kontorrekvisita, trykksaker	2 073	388
Drift maskiner	921	1 103
Bankgebyrer	2 393	3 688
Andre gebyrer	183	0
Tinglysningsgebyr	540	0
Andre kostnader	-1	0
Sum andre driftsutgifter	9 468	14 013

Org.nr: 951 970 182 - 372



Lilleenget Borettslag - Noter 2020

Note 15 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Sparebanken Midt-Norge (401)	Danske Bank
Formål:	Refinansiering	
Lånenummer:	42026070761	86711316835
Lånetype:	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2020	2007
Rentesats:	1.63 %	2.75 %
Betingelser:	3 mnd NIBOR + 1,35 %	Flytende rente
Beregnet innfridd:	09.06.2050	11.06.2020
Opprinnelig lånebeløp:	5 000 000	5 824 060
Lånesaldo 01.01:	0	4 657 682
Avdrag i perioden:	64 929	4 657 682
Opptak i perioden:	5 000 000	0
Lånesaldo 31.12:	4 935 071	0
Saldo 5 år frem i tid:	4 256 086	0

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 42026070761	15	279 196	4 187 940
	4	186 782	747 128



Lilleenget Borettslag - Noter 2020

Note 16 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	675 255	5 287 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	675 255	5 287 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	675 255	5 287 000

Antatt levetid i år :

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Bygninger er anskaffet i år 1972



Resultat og balanse med noter for Lilleenget Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Lilleenget Borettslag

Styreleder	Halina Eiden (sign.)	17.02.2021
Styremedlem	Anette Henriksen (sign.)	17.02.2021
Styremedlem	Alexander Torbjørnsen Vold (sign.)	17.02.2021



Til generalforsamlingen i Lilleenget Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Lilleenget Borettslag sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 57 529. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020 og 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 forpliktelser 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, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjett-tall 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 hadde konkludert 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.

Medlem av UHY International, en sammenslutning av uavhengige revisjons- og konsultentselskaper



Revisorgruppen

Revisorgruppen Namdal-Innherred AS
Kirkegata 5
N-7800 Namsos

Besøksadresse Steinkjer:
Brugata 2
7715 Steinkjer

Tlf.: +47 74 27 40 66
E-post: namdal@rg.no

Foretaksregisteret
NO 978 685 188 MVA
Bank 4448.18.41698

www.rg.no

Godkjent
revisjonsselskap



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.

Det henvises til revisorforeningen.no/revisjonsberetninger som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

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.

Namsos, 18. februar 2021
Revisorgruppen Namdal - Innherred AS

Sylvia Gladsø
statsautorisert revisor