



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 812 072
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RØSSLYNGVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgaten 56
8200 FAUSKE

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: Rita Sørgaard
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2021

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, 31.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	3 053 952	2 849 846
Sum inntekter		3 053 952	2 849 846
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	30 330	-60
Annen driftskostnad	5,6,7,1 1	1 735 701	1 771 355
Sum kostnader		1 766 031	1 771 295
Driftsresultat		1 287 921	1 078 551
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	8	2 385	11 995
Sum finansinntekter		2 385	11 995
Annen rentekostnad	9	620 849	722 041
Sum finanskostnader		620 849	722 041
Netto finans		-618 464	-710 046
Ordinært resultat før skattekostnad		669 457	368 505
Ordinært resultat etter skattekostnad		669 457	368 505
Årsresultat		669 457	368 505
Årsresultat etter minoritetsinteresser		669 457	368 505
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		669 457	368 505
Sum overføringer og disponeringer		669 457	368 505



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,13	26 017 008	25 940 133
Sum varige driftsmidler		26 017 008	25 940 133
Sum anleggsmidler		26 017 008	25 940 133
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			9 395
Andre fordringer			86 686
Sum fordringer			96 081
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	723 442	592 151
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		723 442	592 151
Sum omløpsmidler		723 442	688 232
SUM EIENDELER		26 740 450	26 628 365
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	14	3 800	3 800
Sum innskutt egenkapital		3 800	3 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14		25 002



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Udekket tap	14	3 383 483	4 052 941
Sum opptjent egenkapital		-3 383 483	-4 027 939
Sum egenkapital	14	-3 379 683	-4 024 139
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser		25 007	
Sum avsetninger for forpliktelser	11	25 007	
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	12,13	30 056 613	29 920 549
Sum annen langsiktig gjeld		30 056 613	29 920 549
Sum langsiktig gjeld		30 081 620	29 920 549
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			689 569
Leverandørgjeld		25 448	12 066
Annen kortsiktig gjeld		13 066	30 320
Sum kortsiktig gjeld		38 514	731 955
Sum gjeld		30 120 134	30 652 504
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 740 451	26 628 365



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 526374

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 812 072
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RØSSLYNGVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgaten 56
8200 FAUSKE

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: Rita Sørgaard
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2021

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, 22.07.2021



Organisasjonsnr: 946 812 072
RØSSLYNGVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	3 053 952	2 849 846
Sum inntekter		3 053 952	2 849 846
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	30 330	-60
Annen driftskostnad	5,6,7,11	1 735 701	1 771 355
Sum kostnader		1 766 031	1 771 295
Driftsresultat		1 287 921	1 078 551
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	8	2 385	11 995
Sum finansinntekter		2 385	11 995
Annen rentekostnad	9	620 849	722 041
Sum finanskostnader		620 849	722 041
Netto finans		-618 464	-710 046
Ordinært resultat før skattekostnad		669 457	368 505
Ordinært resultat etter skattekostnad		669 457	368 505
Årsresultat		669 457	368 505
Årsresultat etter minoritetsinteresser		669 457	368 505
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		669 457	368 505
Sum overføringer og disponeringer		669 457	368 505



Organisasjonsnr: 946 812 072
RØSSLYNGVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,13	26 017 008	25 940 133
Sum varige driftsmidler		26 017 008	25 940 133
Sum anleggsmidler		26 017 008	25 940 133
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			9 395
Andre fordringer			86 686
Sum fordringer			96 081
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	723 442	592 151
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		723 442	592 151
Sum omløpsmidler		723 442	688 232
SUM EIENDELER		26 740 450	26 628 365
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	14	3 800	3 800
Sum innskutt egenkapital		3 800	3 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14		25 002
Udekket tap	14	3 383 483	4 052 941
Sum opptjent egenkapital		-3 383 483	-4 027 939
Sum egenkapital	14	-3 379 683	-4 024 139
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelse		25 007	



Sum avsetninger for forpliktelse	11	25 007	
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	12,13	30 056 613	29 920 549
Sum annen langsiktig gjeld		30 056 613	29 920 549
Sum langsiktig gjeld		30 081 620	29 920 549
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			689 569
Leverandørgjeld		25 448	12 066
Annen kortsiktig gjeld		13 066	30 320
Sum kortsiktig gjeld		38 514	731 955
Sum gjeld		30 120 134	30 652 504
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 740 451	26 628 365



Organisasjonsnr: 946 812 072
RØSSLYNGVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Ytelser til daglig leder

Note

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Styreleder			30000.00

Note

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



Org. nr.: NO 975 898 946
Ansvarlige revisorer:
Jan-Erik Opli, statsaut. revisor
Arne Tobiassen, statsaut. revisor

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Røsslyngveien borettslag

Revisjonsrapport nr. 1

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet for 2020

Konklusjon

Vi har revidert Røsslyngveien borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr. 669 457. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020 og resultatregnskap, 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 forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og forretningsførers ansvar for regnskapet

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.

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.

Postadresse	Telefon	Bankgiro	Medlem av
Postboks 411, 8201 Fauske	75600020	4750.79.66272	Den norske revisorforening
Besøksadresse		E-post:	
Storgata 56, Fauske		firmapost@fauske-revisjon.no	



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om øvrige 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.

Fauske, den 15.6.2021

Fauske Revisjon AS

Arne Tobiassen
Statsautorisert revisor



Noter 2020

Røsslyngveien Borettslag
Organisasjonsnr. 946 812 072

BEREGNING AV DISPONIBLE MIDLER

	2020	2019
Disponible midler 01.01.	-43 722	- 207 873
Årets resultat	669 457	368 505
Opptak nye lån	6 600 000	20 182 000
Garasjeanlegg	76 875	147 037
Vedlikeholdsfond	5	25 002
Langsiktig lån 01.01.	19 963 549	20 045 868
Langsiktig lån 31.12.	20 099 613	19 963 549
Avdrag langsiktige lån	-6 463 936	-20 264 319
Endring disponible midler	728 651	164 151
Disponible midler 31.12.	684 929	-43 722

Omløpsmidler	723 442	688 232
Kortsiktig gjeld	-38 514	-731 955
Disponible midler	684 928	-43 723

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskapet og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Inntekter inntektsføres i den periode de gjelder.

Kostnader bokføres i den periode de er påløpt.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen 1 år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld.

Fordringer bokføres til pålydende, med fradrag for påregnelig tap.

Eiendommen er normalt bokført til anskaffelseskost.



Note 2 - driftsinntekter

	2020	2019
Felleskostnader	2 735 208	2 530 403
Felleskostnader bredbånd	318 744	319 443
Sum	3 053 952	2 849 846

Note 3 - Personalkostnader

	2020	2019
Lønnskostnader	0	0
Arbeidsgiveravgift	330	-60
Andre ytelser	0	0
Sum	330	-60

Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. 0

Note 4 - Styrehonorar

	2020	2019
Styrehonorar	30 000	0
Sum	30 000	0

Note 5 - Revisor

	2020	2019
Kostnadsført til revisjon	-334	26 200
Kostnadsført for andre tjenester	0	0
Sum	-334	26 200

Beløpene er angitt inklusiv merverdiavgift.

Note 6 - Forretningsførerhonorar

	2020	2019
Kostnadsført forretningsførerhonorar	127 298	129 853
Kostnadsført for tilleggtjenester	0	-6 250
Sum	127 298	123 603

Beløpene er angitt inklusiv merverdiavgift.



Note 7 - Vedlikehold - andre driftsutgifter

Vedlikehold

	2020	2019
Løpende vedlikehold bygg	563 094	527 053
Løpende vedlikehold vvs	0	4 105
Løpende vedlikehold elektro	0	0
Løpende vedlikehold utvendig	1 768	0
Til sammen	564 862	531 158

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

Andre driftsutgifter

	2020	2019
Elektrisitet	6 681	0
Renovasjon, vann, avløp ol	450 988	381 163
Leie datasystemer - vedlikeholdsprogram	1 850	0
Datautstyr	0	3 090
Brøyting - gressklipping	309	36 747
Honorar for juridisk tjeneste	-9 406	46 672
Kontorrekvisita	117	0
Tidskrifter, bøker mv	0	2 375
Møte,kurs, oppdatering mv	0	1 000
Datakommunikasjon - MinSide	5 000	0
Porto/distribusjon av info mv	2 748	0
Kontingent NBBL	0	3 610
Medlemskontingent ISBBI	5 700	5 700
Forsikring	146 975	136 512
Generalforsamling	1 500	4 239
Eiendomsskatt	106 340	118 915
Bankgebyr	6 102	6 215
Annen kostnad	89	138
Tv/bredbånd	318 881	319 012
Avsetning vedlikeholdsfond	5	25 002
Sum	1 043 879	1 090 390

Note 8 - Renteinntekter

	2020	2019
Renteinntekt bank/annet	141	112
Renteinntekt fra andelseierne	2 244	11 883
Sum	2 385	11 995



Note 9 - Rentekostnader

	2020	2019
Rentekostnad lån	602 604	347 944
Rentekostnad leverandører	0	673
Sum	602 604	348 617

Note 10 – Eiendom

Anskaffelseskost og anskaffelsesår	År	Kostnad
Bygninger	1988	21 261 624
Garasjeanlegg	2015/16/	3 289 355
Tomt	1988	1 466 030

Dette er også eiendommens bokførte verdi i årets regnskap. Boligeiendommer anses ikke å ha begrenset levetid ved normalt vedlikehold. Bygningene er derfor ikke avskrevet. Styret har istedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført som oppveier verdiforringelse av bygningene.

Note 11 - Avsetning vedlikeholdsfond

	2020	Saldo 31.12.20
Årets avsetning - saldo utgang året	5	25 007
Sum	5	25 007

Midlene er satt inn på egen bankkonto.

Note 12 - Pantegjeld

Lånegiver	Opprinnelig gjeld	Restlån 01.01.20	Låneopptak 2020	Avdrag 2020	Restlån 31.12.20	Saldo 5 år frem i tid
Sparebank1 NN *	20 182 000	19 963 549		555 224	19 408 325	16 122 973
Sparebank1 NN **	6 600 000	0	6 600 000	5 908 712	691 288	577 896
Sum langs. gjeld				6 463 936	20 099 613	16 700 869

Sparebank1 NN*: Opptaksår: 2019 Løpetid: 25 år Rentevilkår: 2,30 %

Sparebank1 NN **: Opptaksår: 2020 Løpetid: 25 år Rentevilkår: 2,30 %



Pantegjeld

Antall andeler	Andel gjeld	31.12.20	Sum fellesgjeld 31.12.20
12		422 695	20 099 613
8		557 644	
6		573 723	
12		593 642	
Sum			20 099 613

Note 13 - Pantestillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.20
Bokført langsiktig gjeld	20 099 613
Borettsinnskudd	9 957 000
Borettslagets pantsikrede gjeld	30 056 613
Bokført verdi av pantsatt eiendom	26 017 008

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet.

Sist gjennomsnittlig omsetningsverdi leiligheter eksl fellesgjeld kr 1.560.000,-

Dette viser at virkelig verdi av eiendelene er høyere enn balanseført verdi av gjelden.

Note 14 - Egenkapital

	Andelskapital	Annen egenkapital	Opptjent egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2020	3 800	25 002	-4 052 941	-4 024 139
Årsresultat			669 457	669 457
Korrigerings vedlikeholdsfond		-25 002		-25 002
Egenkapital 31.12.2020	3 800		-3 383 484	-3 379 684

Balansen viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseførte verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost.

Borettslaget har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at borettslaget fra stiftelsen frem til 31.12 i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak og/eller disponible midler.

Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget (jfr. note 13).