



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 090 999
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VERKSBYVEGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Østistugata 3
6600 SUNNDALSØRA

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: Aud Brekken
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2021

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, 30.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		795 232	758 400
Sum inntekter		795 232	758 400
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	23 090	26 544
Annen driftskostnad	2,5,6	520 228	495 113
Sum kostnader		543 317	521 657
Driftsresultat		251 915	236 743
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 042	432
Sum finansinntekter		1 042	432
Annen finanskostnad	9	71 647	97 106
Sum finanskostnader		71 647	97 106
Netto finans		70 605	96 674
Ordinært resultat før skattekostnad		181 309	140 069
Ordinært resultat etter skattekostnad		181 309	140 069
Årsresultat	1	181 311	140 069



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,8	3 204 394	3 204 394
Sum varige driftsmidler		3 204 394	3 204 394
Sum anleggsmidler		3 204 394	3 204 394
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		8 576	15 804
Andre fordringer		210	210
Sum fordringer		8 786	16 014
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		189 137	103 130
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		189 137	103 130
Sum omløpsmidler		197 923	119 144
SUM EIENDELER		3 402 317	3 323 537
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-17 151	-198 462
Sum opptjent egenkapital		-17 151	-198 462



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum egenkapital		-17 151	-198 462
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	2 969 906	3 111 557
Øvrig langsiktig gjeld	10	408 785	408 785
Sum annen langsiktig gjeld		3 378 691	3 520 342
Sum langsiktig gjeld		3 378 691	3 520 342
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		36 000	216
Skyldige offentlige avgifter		218	1 072
Annen kortsiktig gjeld		4 559	369
Sum kortsiktig gjeld		40 776	1 657
Sum gjeld		3 419 468	3 521 999
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 402 317	3 323 537
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	11	3 378 691	3 520 342



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 565293

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 090 999
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VERKSBYVEGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Østistugata 3
6600 SUNNDALSØRA

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: Aud Brekken
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2021

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, 31.07.2021



Organisasjonsnr: 951 090 999
VERKSBYVEGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		795 232	758 400
Sum inntekter		795 232	758 400
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	23 090	26 544
Annen driftskostnad	2,5,6	520 228	495 113
Sum kostnader		543 317	521 657
Driftsresultat		251 915	236 743
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 042	432
Sum finansinntekter		1 042	432
Annen finanskostnad	9	71 647	97 106
Sum finanskostnader		71 647	97 106
Netto finans		70 605	96 674
Ordinært resultat før skattekostnad		181 309	140 069
Ordinært resultat etter skattekostnad		181 309	140 069
Årsresultat	1	181 311	140 069



Sum annen langsiktig gjeld	3 378 691	3 520 342
Sum langsiktig gjeld	3 378 691	3 520 342
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	36 000	216
Skyldige offentlige avgifter	218	1 072
Annen kortsiktig gjeld	4 559	369
Sum kortsiktig gjeld	40 776	1 657
Sum gjeld	3 419 468	3 521 999
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 402 317	3 323 537
POSTER UTENOM BALANSEN		
Pantstillelser	11 3 378 691	3 520 342



Organisasjonsnr: 951 090 999
VERKSBYVEGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Ytelser til daglig leder

Note
3

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Styreleder	0.00	0.00	20000.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Honorar

Note
4

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 VERKSBYVEGEN BORETTSLAG

	Note	Regnskap Pr 31.12.20	Regnskap Pr 31.12.19	Budsjett Pr 31.12.20	Budsjett Pr 31.12.21
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		567 136	535 680	560 064	582 138
Innkrevde kapitalkostnader		228 096	222 720	228 096	206 022
SUM INNETEKTER		795 232	758 400	788 160	788 160
KOSTNADER					
Revisjonshonorar	2	0	6 750	7 090	7 450
Honorar til styret	3	20 000	20 000	20 000	20 000
Forretningsførerhonorar		62 140	59 184	62 140	64 626
Lønnskostnader	4	1 600	4 000	4 000	4 000
Pensjonskostnader, arbg,avg, sos kost	4	1 490	2 544	2 544	2 544
Vedlikehold	5	56 875	26 956	20 000	20 000
Kabel-Tv		96 768	93 927	93 888	97 728
Forsikring		59 908	74 419	89 633	63 568
Kommunale avgifter		216 025	203 964	217 381	237 489
Kontorrekvisita og trykksaker		788	916	1 800	1 800
Telefon og porto		2 103	216	1 690	1 690
Andre driftskostnader	6	25 621	28 781	27 900	33 900
SUM KOSTNADER		543 317	521 657	548 066	554 795
DRIFTSRESULTAT		251 915	236 743	240 094	233 365
FINANSINNETEKTER OG KOSTN.					
Renteinntekter		1 042	432	0	0
Rentekostnader	9	71 647	97 106	96 730	55 720
RESULTAT AV FIN. INNT OG KOSTN		70 605	96 674	96 730	55 720
ORDINÆRT RESULTAT		181 311	140 069	143 364	177 645
ÅRSRESULTAT	1	181 311	140 069	143 364	177 645



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter	7	154 245	154 245
Bygninger	8	3 050 149	3 050 149
Sum anleggsmidler		3 204 394	3 204 394
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		8 576	15 804
Andre fordringer		210	210
Bankinnskudd			
Innestående bank		189 137	103 130
Sum omløpsmidler		197 923	119 144
SUM EIENDELER		3 402 317	3 323 537



BALANSE

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		-17 151	-198 462
Sum opptjent egenkapital		-17 151	-198 462
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	9	2 969 906	3 111 557
Borettsinnskudd	10	408 785	408 785
Sum langsiktig gjeld		3 378 691	3 520 342
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 125	0
Gjeld til forretningsfører		0	-65
Leverandørgjeld		36 000	216
Skyldig off. myndigheter		218	1 072
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		434	434
Sum kortsiktig gjeld		40 776	1 657
Sum gjeld		3 419 468	3 521 999
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 402 317	3 323 537
Pantestillelse	11	3 378 691	3 520 342

Sunnalsøra 31.12.20

SUNNDAL BOLIGBYGGELAG AL

Sted: _____, dato: _____

Aud Brekken
Styreleder

Ola Blekken
Styremedlem

Tove Trondsgård
Styremedlem

John Loe
Styremedlem

Ole Petter Dyrhovden
Styremedlem

29 VERKSBYVEGEN BORETTSLAG



Noter VERKSBYVEGEN BORETTSLAG

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og 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. 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 ev. påkostninger.

Akser og andeler:

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

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

Det er ikke nødvendig med vedlikeholdsavsetning.

Note 1 - Disponible midler

	2020	2019
A. Disponible midler:	117 487	105 860
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	181 311	140 069
Avdrag langsiktig lån	-141 651	-128 442
B. Årets endring disponible midler	39 659	11 627
C. Disponible midler	157 147	117 487

VERKSBYVEGEN BORETTSLAG



Noter VERKSBYVEGEN BORETTSLAG

Note 2 - Revisjonshonorar

	2020	2019
6700 REVISJON	0	6 750
Sum	0	6 750

Honoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Godtgjørelse til styret

	2020	2019
5330 STYREHONORAR	20 000	20 000
Sum	20 000	20 000

Note 4 - Personalkostnader

	2020	2019
5120 EKSTRAHJELP	1 600	4 000
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	1 490	2 544
Sum	3 090	6 544

Det er ingen fast ansatt i borettslaget.

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

Note 5 - Vedlikehold

	2020	2019
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	20 875	956
6630 SKADER - UTBEDRING - (FORSIKRI)	0	26 000
6640 PERIODISK VEDLIKEHOLD	36 000	0
Sum	56 875	26 956

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.
Det er ikke nødvendig med vedlikeholdsavsetning.

VERKSBYVEGEN BORETTSLAG



Noter VERKSBYVEGEN BORETTSLAG

Note 6 - Andre driftskostnader

	2020	2019
6320 RENOVASJON,VANN,AVLØP M.V.	10 810	6 720
6390 ANDRE DRIFTSKOSTNADER	3 843	7 901
7450 KONTINGENT BOLIGBYGGELAGET	4 400	4 400
7720 GENERALFORSAMLING	1 007	2 110
7770 BANK- OG KORTGEBYR, BETALINGSG	5 496	7 602
7790 ANDRE KOSTNADER	65	49
Sum	25 621	28 781

Note 7 - Tomt

Tomten er kjøpt i 1973 for kr. 154 245,-

Note 8 - Bygninger

Anskaffet år:	1973
Kostpris 1973	2 723 965
Rehabilitering	326 184
Bokført verdi 31.12	3 050 149

Bygningene er ikke avskrevet. Gjennomført vedlikehold er utført ut fra borettslagets økonomi.

Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.



Noter VERKSBYVEGEN BORETTSLAG

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Eika BoligKreditt AS	Eika BoligKreditt AS	Eika BoligKreditt AS
Lånenummer:	152147962	152122750	152058596
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2016	2012
Rentesats:	1.90 %	2.55 %	2.40 %
Beregnet innfridd:	30.11.2037	02.12.2017	02.11.2016
Opprinnelig lånebeløp:	3 380 000	3 360 000	3 300 000
Lånesaldo 01.01:	3 111 557	0	0
Avdrag i perioden:	141 651	0	0
Lånesaldo 31.12:	2 969 906	0	0
Saldo 5 år frem i tid:	2 189 053	0	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 152147962	16	185 619	2 969 904

Note 10 - Borettsinnskudd

	2020	2019
2250 BORETTSSINNSKUDD	408 785	408 785
Sum	408 785	408 785

Note 11 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr. 2.969.906,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12. en bokført verdi på kr. 3 204 394,-.



BDO AS
Sunnalsvn. 6
6600 Sunndalsøra

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Verksbyvegen Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Verksbyvegen 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

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret 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.

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 avgis 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

Thomas Bjørseth
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1EBK6-8TXEW-0DY11-EWIOC-3IUAJ-YE0AB



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."

Thomas Bjørseth

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5995-4-83263

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-06-08 15:12:50Z



Penneo Dokumentnøkkel: 1EBK6-8TXEW-0DY11-EW1QC-3UUAJ-YE0AB

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>