



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 768 711
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKOMAKERHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Usbl Horten
Torget 6A
3181 HORTEN

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: Petter Kirkeby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2021

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, 08.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,13	2 271 581	2 276 333
Sum inntekter		2 104 139	2 108 891
Kostnader			
Lønnskostnad	2	93 562	81 011
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,8,9, 10,11	949 374	873 623
Sum kostnader		1 042 937	954 634
Driftsresultat		1 228 644	1 321 699
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 689	10 839
Sum finansinntekter		2 689	10 839
Annen rentekostnad		438 725	531 771
Sum finanskostnader		438 725	531 771
Netto finans		436 036	520 932
Ordinært resultat før skattekostnad		792 609	800 767
Ordinært resultat etter skattekostnad		792 609	800 767
Årsresultat		792 609	800 767
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		792 608	800 767
Sum overføringer og disponeringer		792 608	800 767



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	12	45 837 363	45 837 363
Sum varige driftsmidler		45 837 363	45 837 363
Sum anleggsmidler		45 837 363	45 837 363
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		4 068	0
Andre fordringer		271 388	248 289
Sum fordringer		275 456	248 289
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 389 311	1 226 453
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 389 311	1 226 453
Sum omløpsmidler		1 664 767	1 474 742
SUM EIENDELER		47 502 130	47 312 105
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		155 000	155 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 744 797	5 952 190
Sum opptjent egenkapital		6 589 797	5 797 190



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum egenkapital	16	6 744 797	5 952 190
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	19 510 452	19 977 896
Øvrig langsiktig gjeld	13	20 955 462	21 122 905
Sum annen langsiktig gjeld		40 465 914	41 100 801
Sum langsiktig gjeld		40 465 915	41 100 801
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		280 246	256 074
Annen kortsiktig gjeld	14	11 171	3 040
Sum kortsiktig gjeld		291 417	259 114
Sum gjeld		40 757 332	41 359 915
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 502 130	47 312 105
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	15	40 465 915	41 100 801



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 516644

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 768 711
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKOMAKERHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Usbl Horten
Torget 6A
3181 HORTEN

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: Petter Kirkeby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2021

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, 21.07.2021



Organisasjonsnr: 987 768 711
SKOMAKERHAGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1, 13	2 271 581	2 276 333
Sum inntekter		2 104 139	2 108 891
Kostnader			
Lønnskostnad	2	93 562	81 011
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	949 374	873 623
Sum kostnader		1 042 937	954 634
Driftsresultat		1 228 644	1 321 699
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 689	10 839
Sum finansinntekter		2 689	10 839
Annen rentekostnad		438 725	531 771
Sum finanskostnader		438 725	531 771
Netto finans		436 036	520 932
Ordinært resultat før skattekostnad		792 609	800 767
Ordinært resultat etter skattekostnad		792 609	800 767
Årsresultat		792 609	800 767
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		792 608	800 767
Sum overføringer og disponeringer		792 608	800 767



Organisasjonsnr: 987 768 711
SKOMAKERHAGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 12 45 837 363 45 837 363
Sum varige driftsmidler 45 837 363 45 837 363

Sum anleggsmidler 45 837 363 45 837 363

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 4 068 0
Andre fordringer 271 388 248 289
Sum fordringer 275 456 248 289

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 1 389 311 1 226 453
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 1 389 311 1 226 453

Sum omløpsmidler 1 664 767 1 474 742

SUM EIENDELER 47 502 130 47 312 105

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital 155 000 155 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 6 744 797 5 952 190
Sum opptjent egenkapital 6 589 797 5 797 190

Sum egenkapital 16 6 744 797 5 952 190

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner 13 19 510 452 19 977 896



Øvrig langsiktig gjeld	13	20 955 462	21 122 905
Sum annen langsiktig gjeld		40 465 914	41 100 801
Sum langsiktig gjeld		40 465 915	41 100 801
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		280 246	256 074
Annen kortsiktig gjeld	14	11 171	3 040
Sum kortsiktig gjeld		291 417	259 114
Sum gjeld		40 757 332	41 359 915
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 502 130	47 312 105
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	15	40 465 915	41 100 801



Organisasjonsnr: 987 768 711
SKOMAKERHAGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Ytelser til daglig leder

Note

2

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Styret	0.00	0.00	93562.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Gjelder styrehonorar

Note

2

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



Årsregnskap 2020 Skomakerhagen Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	1 215 628	1 049 748
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	792 608	800 767
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-467 444	-467 444
Endringer i andre langsiktige poster	-167 442	-167 442
B. Årets endring disponible midler	157 721	165 881
C. Disponible midler	1 373 350	1 215 628
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 664 767	1 474 742
Kortsiktig gjeld	-291 417	-259 114
C. Disponible midler	1 373 350	1 215 628

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



Resultatregnskap 2020 Skomakerhagen Borettslag

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 104 139	2 108 891	2 199 105	2 075 182
Sum leieinntekt		2 104 139	2 108 891	2 199 105	2 075 182
Sum inntekt		2 104 139	2 108 891	2 199 105	2 075 182
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	11 562	10 011	10 011	11 562
Styrehonorar	2	82 000	71 000	71 000	82 000
Driftskostnad					
Energikostnad	3	50 032	65 488	85 000	85 000
Kostnad eiendom/lokale	4	114 406	111 274	117 000	118 000
Kommunale avgifter/renovasjon	5	161 948	143 570	156 000	163 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	6	20 175	20 175	21 000	21 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	20 172	15 384	15 000	15 000
Reparasjon og vedlikehold	8	213 906	165 975	255 000	256 000
Revisjonshonorar	9	4 880	4 798	4 800	4 900
Forretningsførerhonorar		74 388	72 222	74 500	76 000
Andre honorar	10	13 206	13 210	14 000	14 000
Kontorkostnad		1 054	1 216	0	0
TV/bredbånd		175 047	168 846	169 000	177 000
Kontingent og gaver		10 806	12 150	12 600	12 600
Forsikring		81 642	73 047	81 700	88 200
Andre kostnader	11	7 712	6 268	5 500	5 500
Sum kostnad		1 042 937	954 634	1 092 111	1 129 762
Driftsresultat før IN		1 061 202	1 154 257	1 106 994	945 420
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier	13	167 442	167 442	169 282	0
Driftsresultat etter IN		1 228 644	1 321 699	1 276 276	945 420
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		2 689	10 839	1 000	0
Rentekostnad		438 725	531 771	543 232	384 000
Netto finansposter		436 036	520 932	542 232	384 000
Årsresultat		792 608	800 767	734 044	561 420
Overført til/fra annen egenkapital		792 608	800 767	0	0
SUM OVERFØRINGER		792 608	800 767	0	0



Balanse 2020 Skomakerhagen Borettslag


	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	12	9 300 000	9 300 000
Bygninger	12	34 937 363	34 937 363
Garasjer	12	1 600 000	1 600 000
Sum anleggsmidler		45 837 363	45 837 363
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		4 068	0
Forskuddsbetalte kostnader		271 388	248 289
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 389 311	1 226 453
Sum omløpsmidler		1 664 767	1 474 742
SUM EIENDELER		47 502 130	47 312 105



Balanse 2020 Skomakerhagen Borettslag

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		155 000	155 000
Sum innskutt egenkapital		155 000	155 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 589 797	5 797 190
Sum opptjent egenkapital		6 589 797	5 797 190
Sum egenkapital	16	6 744 797	5 952 190
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	19 510 452	19 977 896
Borettsinnskudd		16 395 000	16 395 000
IN nedbetalt fellesgjeld	13	4 560 462	4 727 905
Sum langsiktig gjeld		40 465 915	41 100 801
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		280 246	256 074
Påløpne renter		1 837	3 040
Annen kortsiktig gjeld	14	9 334	0
Sum kortsiktig gjeld		291 417	259 114
Sum gjeld		40 757 332	41 359 915
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 502 130	47 312 105
Pantstillelser	15	40 465 915	41 100 801

Sted: HortenDato: 29/3-21


Petter Kirkeby
Styreleder


Harald Lofsberg
Styremedlem


Bente Johnsen
Styremedlem



Noter årsregnskap 2020 Skomakerhagen Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives inntil driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

IN-ordning

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere

klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets

balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen.

Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkviktes i takt med nedbetalingsplanen og framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



Noter årsregnskap 2020 Skomakerhagen Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 049 400	1 022 520
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	105 276	107 508
3609 Leie parkering	108 287	98 400
3650 Innkrevde felleskostn. renter	451 138	486 383
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	390 038	394 080
Sum	2 104 139	2 108 891

Innkrevde kapitalkostnader (renter og avdrag) er ikke nødvendigvis lik budsjetterte kapitalkostnader på IN-lånene. Dette fordi innkrevde kapitalkostnader fra andelseierne justeres hvert kvartal i henhold til gjeldende rente på IN-lånene.

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2020	2019
5400 Arbeidsgiveravgift	11 562	10 011
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	82 000	71 000
Sum	93 562	81 011

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

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

Note 3 - Energikostnader

	2020	2019
6200 Strøm- og energikostnader	50 032	65 488
Sum	50 032	65 488

Selskapet har i perioden endret prinsipp for periodisering av driftskostnader. Dette medfører at det i overgangsåret er resultatført strømkostnader for 13 måneder. Selskapets resultat i perioden er ikke vesentlig påvirket av endringen.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2020	2019
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	60 430	61 714
6340 Heisalarm	3 270	3 311
6361 Fast renhold	39 375	38 856
6390 Andre driftskostnader	6 000	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	1 761	3 058
6393 Blomster o.a., klipping av gress/hekk	3 570	4 336
Sum	114 406	111 274

Konto 6390 gjelder innkjøp av bilder til fellesområder.



Noter årsregnskap 2020 Skomakerhagen Borettslag

Note 5 - Kommunale avgifter

	2020	2019
6329 Kommunale avgifter	161 948	143 570
Sum	161 948	143 570

Note 6 - Lisenser, leie av maskiner o.l.

	2020	2019
6420 Leie av datautstyr	20 175	20 175
Sum	20 175	20 175

Konto 6420 gjelder Bevar HMS og Bevar Vedlikehold.

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2020	2019
6500 Verktøy og redskaper	99	2 757
6540 Inventar	1 300	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 401	5 364
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	17 173	7 263
6552 Driftsmateriell	199	0
Sum	20 172	15 384

Konto 6551 gjelder i hovedsak div. låsarbeider, sylinder, postkasseskilt.

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2020	2019
6603 Vedlikehold elektro	67 129	34 486
6611 Vedlikehold heiser	85 673	51 711
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	748	50
6617 Vedlikehold brannvernustyr	12 910	10 324
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	8 833	38 608
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	0	990
6643 Glassarbeid/Vindu	11 585	0
6648 Vedlikehold dører og porter	2 258	6 992
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	14 770	22 813
Sum	213 906	165 975

Konto 6603 gjelder utskifting av lamper i korridorer, trappegang m.m. samt rep. av kabel til boder.

Konto 6621 gjelder i hovedsak arb. med ventilasjonsanlegg.

Konto 6692 gjelder arbeid med søppelrom.

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



Noter årsregnskap 2020 Skomakerhagen Borettslag

Note 9 - Revisjonshonorar

	2020	2019
6700 Revisjonshonorar	4 880	4 798
Sum	4 880	4 798

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon

Note 10 - Andre honorar

	2020	2019
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	13 206	13 210
Sum	13 206	13 210

Konto 6714 gjelder i hovedsak tilleggsavtalene godkjenning av nye andelseiere, nøkkelbestilling og IN-ordning.

Note 11 - Andre kostnader

	2020	2019
7718 Fellesarrangement	1 091	1 247
7720 Generalforsamling/Årsmøte	5 269	2 740
7770 Betalingskostnader	991	1 057
7773 Omkostninger innkreving	362	1 220
7795 Tap ved IN-avregning	0	3
Sum	7 713	6 268

Konto 7720 gjelder kostnader til servering og lokale ifm generalforsamling.

Note 12 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygninger	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	9 300 000	34 937 363	1 600 000
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	9 300 000	34 937 363	1 600 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 300 000	34 937 363	1 600 000
Anskaffelsesår :	2005	2005	2007
Antatt levetid i år :			

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 1 541 kvm, gnr 129, bnr 122 og 500, til en verdi av kr 9 300 000.



Noter årsregnskap 2020 Skomakerhagen Borettslag

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Oppføring	Oppføring	Oppføring av garasjer
Lånenummer:	94817173009	94817172991	94817173289
Lånetype:	Serie	Serie	Serie
Opptaksår:	2014	2014	2014
Rentesats:	1.70 %	1.70 %	2.15 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2056	30.06.2034	30.06.2034
Opprinnelig lånebeløp:	15 500 000	11 349 422	1 506 980
Lånesaldo 01.01:	13 200 000	5 698 831	1 079 065
Avdrag i perioden:	0	393 024	74 420
Lånesaldo 31.12:	13 200 000	5 305 807	1 004 645
Saldo 5 år frem i tid:	13 200 000	3 340 694	632 554
Andelssaldo 01.01:	2 300 000	2 427 905	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	167 442	0
Andelssaldo 31.12:	2 300 000	2 260 462	0
Sum pantegjeld for lån:	15 500 000	7 566 270	1 004 645

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94817172991	21	251 162	5 274 402
	1	31 395	31 395
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94817173009	26	500 000	13 000 000
	1	200 000	200 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94817173289	31	32 408	1 004 648
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 94817173009 har første avdrag 30.06.2038 med kr 180 822	26	500 000	2 283
	1	200 000	913

IN-ordning

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantdokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkvikkes i takt med nedbetalingsplanen og framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



Noter årsregnskap 2020 Skomakerhagen Borettslag

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2020	2019
2937 Påløpte energikostnader	5 266	0
2985 Mellomregning finansieringsforetak	4 068	0
Sum	9 334	0

Note 15 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2020
Bokført langsiktig gjeld	24 070 915
Innskuddskapital	16 395 000
Boligselskapets pantsikrede gjeld	40 465 915
Bokført verdi av pantsatt eiendom	45 837 363

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 16 550 000. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet. Pantet skal tjene til sikkerhet for de forpliktelser (påløpte ikke forfalt renter og omkostninger) som låntaker måtte ha eller få overfor långiver. Disse kostnadene behandles som kortsiktig gjeld.



Noter årsregnskap 2020 Skomakerhagen Borettslag

Note 16 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	155 000	0	155 000
Sum innskutt egenkapital	155 000	0	155 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	5 797 190	792 607	6 589 797
Sum opptjent egenkapital	5 797 190	792 607	6 589 797
Sum egenkapital	5 952 190	792 607	6 744 797



KPMG AS
Nordre Fokserød 14
3241 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Skomakerhagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Skomakerhagen Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 792 608. 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 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 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

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



Revisors beretning - 2020
Skomakerhagen Borettslag

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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

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 oversiktig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Sandefjord, 9. april 2021
KPMG AS

Thomas Alfheim
Statsautorisert revisor