



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 432 210
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Søsterdalen Borettslag
Forretningsadresse: Hovedgata 26
4900 TVEDESTRAND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Anna Kathrine P. Solfjeld
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 17.09.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Innbetalte felleskostnader		886 368	886 368
Sum inntekter		886 368	886 368
Kostnader			
Kommunale avgifter		182 473	199 601
Abonnementsavgift TV		77 246	75 954
Drift og vedlikehold av bygningene	6	186 549	125 162
Forsikringer		29 804	29 237
Honorar, revisor	4		
Honorar, regnskap		8 125	10 000
Annen driftskostnad	5	34 006	18 632
Sum kostnader		518 203	458 586
Driftsresultat		368 165	427 782
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 513	20 792
Sum finansinntekter		9 513	20 792
Annen rentekostnad		26 379	36 356
Sum finanskostnader		26 379	36 356
Netto finans		-16 866	-15 564
Ordinært resultat før skattekostnad		351 299	412 218
Ordinært resultat etter skattekostnad		351 299	412 218
Årsresultat		351 299	412 218
Årsresultat etter minoritetsinteresser		351 300	412 220
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	3	351 300	412 220
Sum overføringer og disponeringer		351 300	412 220



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Bygninger m/ tomt	1	6 463 716	6 463 716
Maskiner og anlegg	1		
Sum varige driftsmidler		6 463 716	6 463 716
Sum anleggsmidler		6 463 716	6 463 716
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		34 538	32 925
Sum fordringer		34 538	32 925
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 686 051	1 594 024
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 686 051	1 594 024
Sum omløpsmidler		1 720 589	1 626 949
SUM EIENDELER		8 184 305	8 090 665
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital 16 andeler a kr. 100	3	1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 246 517	5 895 217



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		6 246 517	5 895 217
Sum egenkapital	3	6 248 117	5 896 817
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	1 078 057	1 365 553
Borettslagsinnskudd		838 400	838 400
Sum annen langsiktig gjeld		1 916 457	2 203 953
Sum langsiktig gjeld		1 916 457	2 203 953
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			-29 345
Annen kortsiktig gjeld		19 731	19 240
Sum kortsiktig gjeld		19 731	-10 105
Sum gjeld		1 936 188	2 193 848
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 184 305	8 090 665



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 908937

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 432 210
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Søsterdalen Borettslag
Forretningsadresse: Hovedgata 26
4900 TVEDESTRAND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Anna Kathrine P. Solfjeld
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 30.08.2022



Organisasjonsnr: 946 432 210
Søsterdalen Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Innbetalte felleskostnader		886 368	886 368
Sum inntekter		886 368	886 368
Kostnader			
Kommunale avgifter		182 473	199 601
Abonnementsavgift TV		77 246	75 954
Drift og vedlikehold av bygningene	6	186 549	125 162
Forsikringer		29 804	29 237
Honorar, revisor	4		
Honorar, regnskap		8 125	10 000
Annen driftskostnad	5	34 006	18 632
Sum kostnader		518 203	458 586
Driftsresultat		368 165	427 782
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 513	20 792
Sum finansinntekter		9 513	20 792
Annen rentekostnad		26 379	36 356
Sum finanskostnader		26 379	36 356
Netto finans		-16 866	-15 564
Ordinært resultat før skattekostnad		351 299	412 218
Ordinært resultat etter skattekostnad		351 299	412 218
Årsresultat		351 299	412 218
Årsresultat etter minoritetsinteresser		351 300	412 220
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	3	351 300	412 220
Sum overføringer og disponeringer		351 300	412 220



Organisasjonsnr: 946 432 210
Søsterdalen Borettslag

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Bygninger m/ tomt	1	6 463 716	6 463 716
Maskiner og anlegg	1		
Sum varige driftsmidler		6 463 716	6 463 716
Sum anleggsmidler		6 463 716	6 463 716
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		34 538	32 925
Sum fordringer		34 538	32 925
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 686 051	1 594 024
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 686 051	1 594 024
Sum omløpsmidler		1 720 589	1 626 949
SUM EIENDELER		8 184 305	8 090 665
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital 16 andeler a kr. 100	3	1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 246 517	5 895 217
Sum opptjent egenkapital		6 246 517	5 895 217
Sum egenkapital	3	6 248 117	5 896 817
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	1 078 057	1 365 553



Borettslagsinnskudd	838 400	838 400
Sum annen langsiktig gjeld	1 916 457	2 203 953
Sum langsiktig gjeld	1 916 457	2 203 953
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld		-29 345
Annen kortsiktig gjeld	19 731	19 240
Sum kortsiktig gjeld	19 731	-10 105
Sum gjeld	1 936 188	2 193 848
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 184 305	8 090 665



Organisasjonsnr: 946 432 210
Søsterdalen Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



ÅRSREGNSKAP 2021
SØSTERDALEN BORETTSLAG

Org.nr: 946 432 210



Resultatregnskap			
Søsterdalen Borettslag			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Innbetalte felleskostnader		886 368	886 368
Sum driftsinntekter		<u>886 368</u>	<u>886 368</u>
Kommunale avgifter		182 473	199 601
Abonnementsavgift TV		77 246	75 954
Drift og vedlikehold av bygningene	6	186 549	125 162
Forsikringer		29 804	29 237
Honorar, regnskap		8 125	10 000
Annen driftskostnad	5	34 006	18 632
Sum driftskostnader		<u>518 202</u>	<u>458 585</u>
Driftsresultat		<u>368 166</u>	<u>427 783</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 513	20 792
Annen rentekostnad		26 379	36 356
Resultat av finansposter		<u>-16 866</u>	<u>-15 564</u>
Årsoverskudd		<u>351 300</u>	<u>412 220</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	3	351 300	412 220
Sum overføringer		<u>351 300</u>	<u>412 220</u>



Balanse			
Søsterdalen Borettslag			
Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger m/ tomt	1	6 463 716	6 463 716
Sum varige driftsmidler		<u>6 463 716</u>	<u>6 463 716</u>
Sum anleggsmidler		<u>6 463 716</u>	<u>6 463 716</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		34 538	32 925
Sum fordringer		<u>34 538</u>	<u>32 925</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 686 051	1 594 024
Sum omløpsmidler		<u>1 720 589</u>	<u>1 626 949</u>
Sum eiendeler		<u>8 184 305</u>	<u>8 090 665</u>
Søsterdalen Borettslag		Side 3	



Balanse			
Søsterdalen Borettslag			
	Note	2021	2020
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital 16 andeler a kr. 100	3	<u>1 600</u>	<u>1 600</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>1 600</u>	<u>1 600</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		<u>6 246 517</u>	<u>5 895 217</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>6 246 517</u>	<u>5 895 217</u>
Sum egenkapital	3	<u>6 248 117</u>	<u>5 896 817</u>
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til Sparebanken Sør	2	1 078 057	1 365 553
Borettslagsinnskudd		<u>838 400</u>	<u>838 400</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>1 916 457</u>	<u>2 203 953</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	-29 345
Annen kortsiktig gjeld		<u>19 731</u>	<u>19 240</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>19 731</u>	<u>-10 105</u>
Sum gjeld		<u>1 936 188</u>	<u>2 193 848</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>8 184 305</u>	<u>8 090 665</u>
Tvedestrand, 22.06.2022 Styret i Søsterdalen Borettslag			
_____ Asbjørn A. Erichsen nestleder	_____ Jürgen H. Sievers styreleder	_____ Aase Ellen Haugen styremedlem	
Søsterdalen Borettslag			Side 4



Søsterdalen Borettslag Noter til årsregnskapet 2021

Søsterdalen Borettslag har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslaget har adresse i Tvedestrand kommune.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapskikk.

Årsregnskapet for 2021 baserer seg på regnskapsloven 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.

Note 1: Bygninger m/tomt

Bygningenes og tomtens bokførte verdi inkl. påkostninger er kr 6 463 716. Det er ikke foretatt avskrivninger på bygningene i det en mener at løpende vedlikehold oppveier eventuell verdiforringelse.

Note 2: Lån Sparebanken Sør

Annuitetslån

Lånet ble tatt opp	12.09.2005
Forventet innfridd	2025
Rente	3,65 %
Restgjeld 31.12.2021	1 078 057
Årlig nedbetaling	ca 287 500
Restlån som forfaller om mer enn 5 år	0

	Andel gjeld pr 31.12	Andeler	Sum
	64 586	8	516 688
	70 171	8	561 368
Sum			1 078 057

Sikkerhet: Det er tatt pant i borettslaget bygning med kr 5 000 000.

Note 3: Egenkapital

	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	1 600	5 895 217	5 896 817
Årets resultat	0	351 300	351 300
Egenkapital 31.12	1 600	6 246 517	6 248 117

Borettslagets andelskapital består av 16 andeler à kr 100.



Borettsinnskudd er sikret med pant i eiendommen.

Note 4: Disponible midler

	2021
<u>Disponible midler IB</u>	1 637 053
Årets resultat	351 300
Tilbakeføring av avskrivninger	0
<u>Avdrag langsiktig gjeld</u>	-287 496
<u>Endring disponible midler</u>	63 804
<u>Disponible UB</u>	1 700 857
Omløpsmidler	1 720 589
<u>Kortsiktig gjeld</u>	-19 731
<u>Disponible midler</u>	1 700 857

Note 5: Lønnskostnader og styrehonorar mv.

Borettslaget har ingen ansatte i 2021. Borettslaget er således ikke omfattet av lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til styret eller forretningsfører i 2021.

Årets kostnadsførte honorar til revisor er kr 29 376. Beløpet fremkommer inkl. mva.

Note 6: Vedlikehold

Årets vedlikeholdskostnader beløper seg til kr 186 549.



Til generalforsamlingen i Søsterdalen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Søsterdalen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kystveien 14, NO-4841 Arendal

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Søsterdalen 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 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>.

Arendal, 22. juni 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Lars Ole Lindal
Statsautorisert revisor