



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 571 224
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STEMORSENGA 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: Stig Kåre Sæther
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2021

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, 22.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 526 400	1 324 800
Sum inntekter		1 526 400	1 324 800
Kostnader			
Lønnskostnad	7,8	-31 155	-27 049
Annen driftskostnad	3,9,10, 11,12, 13	-758 676	-641 158
Sum kostnader		-789 829	-668 206
Driftsresultat		736 571	656 594
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		462	4 186
Sum finanskostnader		-114 613	-120 098
Netto finans		-114 151	-115 911
Ordinært resultat før skattekostnad		622 420	540 683
Ordinært resultat etter skattekostnad		622 420	540 683
Årsresultat	1,4	622 420	540 683
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		622 420	540 683
Sum overføringer og disponeringer		622 420	540 683



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,15	27 360 000	27 360 000
Sum varige driftsmidler		27 360 000	27 360 000
Sum anleggsmidler		27 360 000	27 360 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	3	172 914	54 836
Andre fordringer	3	93 001	10 227
Sum fordringer		265 915	65 063
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	466 622	816 443
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		732 537	881 506
Sum omløpsmidler		732 537	881 506
SUM EIENDELER		28 092 537	28 241 506
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	5 727 009	5 104 590
Sum opptjent egenkapital		5 727 009	5 104 590



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum egenkapital		5 727 009	5 104 590
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6,14	6 371 578	6 902 684
Øvrig langsiktig gjeld	5,6	15 360 000	15 360 000
Sum annen langsiktig gjeld		21 731 578	22 262 684
Sum langsiktig gjeld		21 731 578	22 262 684
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		310 425	841 367
Skyldige offentlige avgifter		142	87
Annen kortsiktig gjeld		323 383	32 778
Sum kortsiktig gjeld		633 950	874 232
Sum gjeld		22 365 528	23 136 916
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 092 537	28 241 506
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	6	21 731 578	22 262 684



BDO AS
Klæbuveien 127B
7031 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i STEMORSENGA BORETTSLAG

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til STEMORSENGA BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- 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

Budsjetallene 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 avgi en revisjonsberetning



som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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 bokføringskikk i Norge.

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo DokumentID: JES5-SAWEE-05138-A88J7-KJIZW-07D1E



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."

John Christian Løvaas

Partner

Serienummer: 9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-18 08:29:11Z



John Christian Løvaas

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-18 08:29:11Z



Penneo Dokument nøkkel: JSESS-SAWEE-05138-A88J7-KJIZW-07D1E

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>



Stemorsenga Borettslag - Resultatregnskap 2020

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Driftsinntekter					
Felleskostnader		1 526 400	1 324 800	1 526 400	1 526 400
Sum driftsinntekter		1 526 400	1 324 800	1 526 400	1 526 400
Driftskostnader					
Personalkostnader	7	-13 155	-9 049	-7 400	-15 500
Styrehonorar	8	-18 000	-18 000	-18 500	-19 000
Forretningsførerhonorar		-45 300	-44 112	-45 300	-46 700
Eksterne honorar	9	-17 357	-10 950	-11 200	-13 000
Drifts- og serviceavtaler	10	-68 298	-57 081	-46 500	-93 500
Løpende vedlikehold	11	-26 443	-53 343	-60 000	-50 000
Periodisk vedlikehold	12	-41 000	0	-72 000	0
Elektroniske fellesavtaler		-165 477	-162 225	-165 000	-170 000
Forsikring		-94 840	-87 881	-95 000	-100 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-273 706	-200 000	-150 000	-180 000
Eiendomsavgifter		0	0	-100 000	-100 000
Energi, felles		-13 372	-11 665	-14 000	-11 000
Andre driftsutgifter	13	-12 094	-13 901	-12 700	-13 000
Tap på fordringer	3	-789	0	0	0
Sum driftskostnader		-789 829	-668 206	-797 600	-811 700
DRIFTSRESULTAT		736 571	656 594	728 800	714 700
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		462	4 186	1 500	1 500
Finanskostnader		-114 613	-120 098	-142 000	-79 000
Netto finansposter		-114 151	-115 911	-140 500	-77 500
Ordinært resultat før skatt		622 420	540 683	588 300	637 200
Ordinært resultat etter skatt		622 420	540 683	588 300	637 200
ÅRSRESULTAT	1, 4	622 420	540 683	588 300	637 200
Disponering av totalresultat:		622 420	540 683	588 300	637 200
Overført til annen egenkapital		622 420	540 683	0	0



Stemorsenga Borettslag - Balanse 2020

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	6, 15	27 360 000	27 360 000
Sum anleggsmidler		27 360 000	27 360 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader		130 202	40 169
Kundefordringer	3	42 712	14 667
Andre fordringer	3	92 539	3 488
Mellomregning BBL Finans	3	0	6 739
Opptjente renter	3	462	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	2	466 622	816 443
Sum omløpsmidler		732 537	881 506
SUM EIENDELER		28 092 537	28 241 506

Org.nr: 984 571 224 - 163



Stemorsenga Borettslag - Balanse 2020

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4	24 000	24 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	5 703 009	5 080 590
Sum egenkapital		5 727 009	5 104 590
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	6, 14	6 371 578	6 902 684
Borettsinnskudd	5, 6	15 360 000	15 360 000
Sum langsiktig gjeld		21 731 578	22 262 684
Kortsiktig gjeld			
Mellomregning BBL finans		16 173	0
Forskudd kunder		26 500	15 900
Leverandørgjeld		310 425	841 367
Skyldig off. myndigheter		142	87
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		1 004	619
Påløpte kostnader		279 706	16 259
Sum kortsiktig gjeld		633 950	874 232
Sum gjeld		22 365 528	23 136 916
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 092 537	28 241 506
Pantstillelser	6	21 731 578	22 262 684

Sted: _____, dato: _____

Stig Kåre Sæther
Leder

Øystein Mikalsen
Styremedlem

Stian Gjengstø
Styremedlem



Stemorsenga 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 (garasjeanlegg, parkeringsplasser og lignende) 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, men 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.



Stemorsenga Borettslag - Noter 2020

Note 1 - TOTALE MIDLER

	2020	2019
Disponible midler 01.01	7 274	-18 054
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	622 420	540 683
Avdrag lån	-531 106	-515 355
Årets endring i disponible midler	91 314	25 328
Disponible midler i periodens slutt	98 587	7 274
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	98 587	7 274

Note 2 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2020	2019
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	3	3
Bankinnskudd	466 619	816 440
Sum bankinnskudd	466 622	816 443

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	5 104 590	4 563 907
Andelskapital 01.01	24 000	24 000
Andelskapital 31.12	24 000	24 000
Annen egenkapital 01.01	5 080 590	4 539 907
Årets resultat	622 420	540 683
Annen egenkapital 31.12	5 703 009	5 080 590
SUM EGENKAPITAL 31.12	5 727 009	5 104 590

Andelskapitalen er kr 24 000,- fordelt på 24 andeler à kr 1 000,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 5 - INNSKUDD

	2020	2019
Borettsinnskudd	15 360 000	15 360 000
Sum innskudd	15 360 000	15 360 000



Stemorsenga Borettslag - Noter 2020

Note 6 - PANTSTILLELSER

	2020
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	27 360 000
Restgjeld 31.12	21 731 578

Pålydende pantstillelser var kr 27 410 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.
Både lån og borettsinnskudd er tinglyst på Sannan Park Borettslag.

Note 7 - PERSONALKOSTNADER

	2020	2019
Lønn	8 370	5 163
Arbeidsgiveravgift	3 781	3 267
Feriepenger	1 004	620
Sum personalkostnader	13 155	9 049

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

Note 8 - STYREHONORAR

	2020	2019
Styrehonorar	18 000	18 000

Note 9 - EKSTERNE HONORARER

	2020	2019
Revisjonshonorar (inkl. mva)	9 563	9 750
Fakturerte tjenester	7 794	1 200
Sum eksterne honorarer	17 357	10 950

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 10 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2020	2019
Andre administrasjonsavtaler	612	480
Avtale om vaktmestertjenester	25 351	323
Avtale om vintervedlikehold	25 800	40 238
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	16 535	16 040
Sum drifts- og serviceavtaler	68 298	57 081

Andre administrasjonsavtaler gjelder e-post, samt bruk av SMS i Portalen.



Stemorsenga Borettslag - Noter 2020

Note 11 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2020	2019
Lekeplasser	0	924
Rørleggerarbeid	0	6 673
Målearbeid og -utstyr	1 660	3 453
Elektrikerarbeid	643	0
Snøbrøyting, sandstrøing	1 104	13 875
Gartnerarbeid, planter, jord m.m.	8 311	14 280
Avfallstømming/søppelsuganlegg	6 250	6 167
Renholdartikler/renhold	3 913	0
Forbruksmateriell	0	3 696
Skilt	4 563	975
Annet vedlikehold	0	3 300
Sum vedlikehold	26 443	53 343



Stemorsenga Borettslag - Noter 2020

Note 12 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2020	2019
Fasade/vindu/takrennesvask	41 000	0
Sum periodisk vedlikehold	41 000	0

Note 13 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2020	2019
Verktøy, driftsmateriell, inventar	1 799	311
Kontorrekvisita, trykksaker	1 062	185
Telefon og porto	0	1 200
Drift maskiner	310	1 333
Gaver	1 200	1 050
Generalforsamling/årsmøte	3 600	3 350
Bankgebyrer	2 433	2 422
Andre gebyrer	234	2 100
Tilskudd bomiljø	648	494
Dagligvarer	808	0
Julebord/ styresamling	0	1 456
Sum andre driftsutgifter	12 094	13 901



Stemorsenga Borettslag - Noter 2020

Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank
Formål:	Oppføringslån
Lånenummer:	14615671620
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2001
Rentesats:	0.798 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2031
Opprinnelig lånebeløp:	12 050 000
Lånesaldo 01.01:	6 902 684
Avdrag i perioden:	531 106
Lånesaldo 31.12:	6 371 578
Saldo 5 år frem i tid:	3 545 433

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14615671620	24	265 482	6 371 568



Stemorsenga Borettslag - Noter 2020

Note 15 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning	Andre anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 314 590	24 045 410	60 000
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 314 590	24 045 410	60 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	60 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 314 590	24 045 410	0
Antatt levetid i år :			5

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

Avskrivningssatsene som er brukt er for maskiner 20% og for andre eiendeler 20-33%.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Bygninger er anskaffet i 2002.

Tomter er anskaffet i 2000.



Resultat og balanse med noter for Stemorsenga Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Stemorsenga Borettslag

Styreleder	Stig Kåre Sæther (sign.)	15.03.2021
Styremedlem	Øystein Mikalsen (sign.)	15.03.2021
Styremedlem	Stian Gjengstø (sign.)	15.03.2021