



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 947 990 489  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ENGER BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Jernbanegata 24  
3916 PORSGRUNN

### 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: Nina Knagenhjelm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2021

### 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, 31.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 119 489	1 056 391
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 119 489</b>	<b>1 056 391</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	30 239	18 262
Annen driftskostnad	1,3,4,5	734 935	565 312
<b>Sum kostnader</b>		<b>765 173</b>	<b>583 574</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>354 316</b>	<b>472 817</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		1 876	1 656
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 876</b>	<b>1 656</b>
Annen finanskostnad		122 788	152 634
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>122 788</b>	<b>152 634</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-120 912</b>	<b>-150 978</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>233 403</b>	<b>321 839</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>233 403</b>	<b>321 839</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>233 404</b>	<b>321 839</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>233 404</b>	<b>321 839</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,7,9,1 5	1 320 156	1 292 425
Maskiner og anlegg	8,15	50 767	57 248
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 370 923</b>	<b>1 349 673</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Obligasjoner	10	110 592	110 409
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>110 592</b>	<b>110 409</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 481 515</b>	<b>1 460 081</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	11	136 851	120 880
<b>Sum fordringer</b>		<b>136 851</b>	<b>120 880</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		197 369	323 442
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>197 369</b>	<b>323 442</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>334 220</b>	<b>444 322</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 815 735</b>	<b>1 904 404</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Annen innskutt egenkapital</b>	12	1 600	1 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 600</b>	<b>1 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	-3 404 047	-3 637 451
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 404 047</b>	<b>-3 637 451</b>
<b>Sum egenkapital</b>	12	<b>-3 402 447</b>	<b>-3 635 851</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,15	5 030 723	5 276 445
Øvrig langsiktig gjeld	14,15	104 000	104 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 134 723</b>	<b>5 380 445</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 134 723</b>	<b>5 380 445</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		73 192	73 167
Annen kortsiktig gjeld	16	10 267	86 642
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>83 459</b>	<b>159 809</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 218 182</b>	<b>5 540 254</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 815 735</b>	<b>1 904 404</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 595264

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 947 990 489  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ENGER BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Jernbanegata 24  
3916 PORSGRUNN

#### 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: Nina Knagenhjelm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2021

#### 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, 10.08.2021



Organisasjonsnr: 947 990 489  
ENGER BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 119 489	1 056 391
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 119 489</b>	<b>1 056 391</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	30 239	18 262
Annen driftskostnad	1, 3, 4, 5	734 935	565 312
<b>Sum kostnader</b>		<b>765 173</b>	<b>583 574</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>354 316</b>	<b>472 817</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		1 876	1 656
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 876</b>	<b>1 656</b>
Annen finanskostnad		122 788	152 634
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>122 788</b>	<b>152 634</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-120 912</b>	<b>-150 978</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		233 403	321 839
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		233 403	321 839
<b>Årsresultat</b>		<b>233 404</b>	<b>321 839</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>233 404</b>	<b>321 839</b>





<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	13,15	5 030 723	5 276 445
Øvrig langsiktig gjeld	14,15	104 000	104 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 134 723</b>	<b>5 380 445</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 134 723</b>	<b>5 380 445</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		73 192	73 167
Annen kortsiktig gjeld	16	10 267	86 642
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>83 459</b>	<b>159 809</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 218 182</b>	<b>5 540 254</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 815 735</b>	<b>1 904 404</b>



Organisasjonsnr: 947 990 489  
ENGER BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

0

**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



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkveien 11, NO-3920 Porsgrunn  
Postboks 64, NO-3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Enger Borettslag

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Enger Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Ledelsens 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

#### 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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av 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 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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;



Building a better  
working world

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for 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, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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.

Porsgrunn, 25. februar 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: FG3U4-GJDC5-1NSJL-4JAMS-483U2-053W1



# 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."

## Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 51.174.xxx.xxx

2021-02-25 15:10:59Z



Penneo Dokumentnøkkel: FG3U4-GJDC5-1NSJL-4IAMS-483UJ-053W1

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>



## **Styret i Enger Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling**

### **Sted og tid**

Tirsdag 20.april,2021 kl.18:00  
Møtested: plen ved fellesbod i Floodmyrvegen 4

### **1. Konstituering**

- 1.1 Registrere antall andelseiere**
- 1.2 Registrere antall fullmakter**
- 1.3 Godkjenning av innkalling**
- 1.4 Godkjenning av dagsorden**
- 1.5 Valg av møteleder**
- 1.6 Valg av referent**
- 1.7 Evt. valg av tellekorps**
- 1.8 Valg av minst en andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder**

### **2. Årsmelding fra styret**

### **3. Godkjenning av årsregnskap**

### **4. Godtgjørelse til styret**

**Styrets innstilling:** Det foreslås følgende godtgjørelse til styret for året 2020

Leder 16 000 kr

Styremedlem 5000 kr per person

### **5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer**

Paulius Grybas stiller til gjenvalg som styremedlem

2 varamedlemmer på valg, beboere oppfordres til å ta stilling til verv på forhånd

### **6. Valg av valgkomite**

### **7. Valg av delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 26. mai kl. 18.00**



**8. Saker fra styret/andelseiere (kun saker som følger med innkallingen, dette er IKKE eventuelt post)**

Kjøp av festetomt:

- Borettslaget har fått tilbud av tomteeier om innløsning av festetomt.
- Styret har hatt kontakt med tomteeiers advokat, og forhandlinger om kjøp vil starte i april/mai.
- Det vil bli gitt mer informasjon om dette på generalforsamlingen. Et eventuelt kjøp vil behandles som egen sak på en ekstraordinær generalforsamling i perioden juni-august.

Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt. Framleietakere har rett til å være til stede og til å uttale seg.



## Årsmelding fra styret i Enger Borettslag for 2020

### Generell informasjon

Enger Borettslag har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget ligger i Porsgrunn kommune

### Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Nina Knagenhjelm, Floodmyrvegen 2  
Styremedlem, Therese Olea Olsen Brinchmann, Floodmyrvegen 6  
Styremedlem, Paulius Grybas, Floodmyrvegen 4  
Varamedlem, Mohammad Jaber, Floodmyrvegen 2  
Varamedlem, Anne Aakre, Sykehusvegen 25 B (ikke aktiv fra august 2020 grunnet flytting)

Antall kvinner: 2 kvinner

Antall menn: 1 mann

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

### Møtevirksomhet

I 2020 har det blitt avholdt 5 styremøter, samt løpende saksbehandling av enkle saker mellom møtene, hvor 39 protokolerter saker har vært behandlet. Herav 3 saker om godkjenning av andelseiere, ingen saker om familieoverdragelser.

### De viktigste sakene som styret har arbeidet med

-Det er også i 2020 hugget trær på fellesarealet, både ved Floodmyrvegen 8, i skråningen ved lekeplassen og ved nr 2. Profesjonell trehugger ble leid for å ta ned 4 trær bak garasjene. Formålet har vært å sikre bygg og lekeplass, og rydde opp.

-Det ble søkt lekeplassmidler fra Porsgrunn kommune, borettslaget ble tildelt 20000kr. Det ble også søkt om midler fra Sparebankstiftelsen, hvor borettslaget fikk tildelt 35000kr.

-Styret har ført klagesak på eiendomsskatten til Skatteetaten. Saken er per 24.02.21 ikke ferdigbehandlet

-Det er satt opp nye røykvarslere i fellesarealene, og inngått serviceavtale med Brann&Sikringsservice

-Avtalen med Telenor på TV og Internett er oppgradert, og alle boenheter fikk nye dekodere og routere i juli 2020.

### Fremtidsplaner

I 2021 er følgende planlagt:

-Noen flere trær skal felles ved garasjene



- Beising av garasjerekke
- Beising av postkassestativ
- Innkjøp og montering av sklie, dumpehuske og fotballmål på lekeplass/fellesplenen
- Anleggelse av hellegang til fellesboden
- Utbedring/sikringstiltak etter ras på tomte ved Floodmyrvegen 4
- Forhandlinger om kjøp av festetomt vår 2021

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.02.2021



## Disponible midler for Enger Borettslag pr. 31.12.20

### Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets beretning. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån, eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.20	Pr. 31.12.19
A: Disponible midler per 01.01.	284 513	225 307
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	233 404	321 839
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	7 437	7 931
Fradrag for investering/påkostning, tillegg for avskrivning garasjer	-28 688	0
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-245 722	-227 490
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-184	-43 074
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>-33 752</b>	<b>59 206</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>250 761</b>	<b>284 513</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>221 449</b>	<b>268 395</b>

Enger Borettslag



## Resultatregnskap pr 31.12.20 for Enger Borettslag orgnr: 947 990 489

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		698 880	646 848	698 900	780 500
Innkrevde felleskostnader renter		163 584	148 416	163 600	107 900
Innkrevde felleskostnader avdrag		228 096	228 096	228 100	254 000
Salgsinntekter		20 000	24 309	0	0
Andre driftsinntekter		8 929	8 722	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 119 489</b>	<b>1 056 391</b>	<b>1 090 600</b>	<b>1 142 400</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	5 167	5 014	5 200	5 400
Styrehonorar	2	26 500	16 000	24 200	26 500
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		3 739	2 262	3 400	3 800
Forretningsførerhonorar		37 920	36 864	38 000	39 100
Teknisk forvaltningsavtale		7 814	7 584	7 800	8 100
Medlemskontigent		3 200	3 200	3 200	3 200
Kontigent NBBL		1 680	1 680	1 800	1 800
Sikringsfond felleskostnader		1 632	1 632	1 700	1 700
Plenklipp		29 014	22 283	24 800	24 800
Vedlikehold	3	169 795	89 066	187 000	75 000
Serviceavtaler		26 121	2 379	8 500	19 100
Kabel-tv		101 772	98 147	103 100	106 900
Forsikring		70 652	64 384	68 300	70 700
Kommunale avgifter		219 759	161 284	162 300	220 800
Festeavgifter		0	0	19 700	20 500
Energi, strøm		15 589	17 304	17 900	16 000
Renhold, fellesareal		6 908	0	0	0
Verktøy, driftsmatriell, inventar		6 708	12 852	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		3 404	1 425	0	0
Drift maskiner		378	760	0	0
Andre driftskostnader	4	19 985	30 815	23 000	24 000
Styremøter; lokaler, mat mm.		0	708	0	0
Avskrivninger	5	7 437	7 931	7 900	6 500
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>765 173</b>	<b>583 574</b>	<b>707 800</b>	<b>673 900</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>354 316</b>	<b>472 817</b>	<b>382 800</b>	<b>468 500</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		1 876	1 656	1 000	0
Rentekostnad		122 788	152 634	163 600	107 900
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-120 912</b>	<b>-150 978</b>	<b>-162 600</b>	<b>-107 900</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>233 404</b>	<b>321 839</b>	<b>220 200</b>	<b>360 600</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		233 404	321 839	0	0
Sum overføringer		233 404	321 839	0	0

Enger Borettslag



## Balanse pr 31.12.20 for Enger Borettslag orgnr: 947 990 489

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	9, 15	1 252 817	1 252 817
Tomter	9, 15	1 608	1 608
Garasjer	6, 15	38 000	38 000
Fellesanlegg	7	27 731	0
Andre driftsmidler	8, 15	50 767	57 248
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 370 923</b>	<b>1 349 673</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	10	110 592	110 409
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>110 592</b>	<b>110 409</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 481 515</b>	<b>1 460 081</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		29 312	16 118
Andre leierestanser		2 575	1 300
Andre fordringer	11	25	0
Periodisert kostnad		104 939	103 462
<b>Sum fordringer</b>		<b>136 851</b>	<b>120 880</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		197 369	323 442
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>197 369</b>	<b>323 442</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>334 220</b>	<b>444 322</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 815 735</b>	<b>1 904 404</b>

Enger Borettslag



## Balanse pr 31.12.20 for Enger Borettslag orgnr: 947 990 489

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	12	1 600	1 600
Opp tjent egenkapital	12	-3 404 047	-3 637 451
<b>Sum egenkapital</b>	<b>12</b>	<b>-3 402 447</b>	<b>-3 635 851</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	13, 15	5 030 723	5 276 445
Borettsinnskudd	14, 15	104 000	104 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 134 723</b>	<b>5 380 445</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	500
Leverandørgjeld		73 192	73 167
Påløpne renter		425	691
Garasjedrift 1	16	9 842	85 451
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>83 459</b>	<b>159 809</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 218 182</b>	<b>5 540 254</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 815 735</b>	<b>1 904 404</b>

Porsgrunn 31.12.20

Enger Borettslag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Nina Knagenhjelm  
Leder

\_\_\_\_\_  
Paulius Grybas  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Therese Olea Olsen Brinchmann  
Styremedlem

**Enger Borettslag**



## Noter for Enger Borettslag orgnr: 947 990 489

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. 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 ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelse.

#### Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

#### Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

#### Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

### Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6701 Revisjon boligselskap	5 167	5 014
<b>Sum</b>	<b>5 167</b>	<b>5 014</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5330 Styrehonorar	26 500	16 000
<b>Sum</b>	<b>26 500</b>	<b>16 000</b>

Beløpet er totalt styrehonorar.

Enger Borettslag



## Noter for Enger Borettslag orgnr: 947 990 489

### Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6601 Vedlikehold bygg	2 626	37 112
6602 Vedlikehold VVS	4 024	0
6603 Vedlikehold av el.anlegg	134 919	9 121
6604 Vedlikehold uteanlegg	26 546	6 675
6605 Vedlikehold lekeplass	0	24 813
6620 Vedlikehold utstyr	1 680	11 345
<b>Sum</b>	<b>169 795</b>	<b>89 066</b>

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

### Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	766	1 962
6462 Containerleie, søppeltømming	14 872	19 208
6490 Andre leiekostnader	0	4 111
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	648	630
7100 Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig.	164	427
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 715	2 716
7770 Bank- / og kortgebyr, betalingsgebyr	1 801	1 761
7790 Andre kostnader	19	0
<b>Sum</b>	<b>19 985</b>	<b>30 815</b>

### Note 5 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6010 Avskrivninger	7 437	7 931
<b>Sum</b>	<b>7 437</b>	<b>7 931</b>

Enger Borettslag



## Noter for Enger Borettslag orgnr: 947 990 489

### Note

#### Note 6 - Garasjer

		Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1110 Garasjer		38 000	38 000
<b>Sum</b>	<b>15</b>	<b>38 000</b>	<b>38 000</b>

Garasjene er ikke avskrevet. Vurderingen av dette er lik det som gjøres for borettslagets bygninger.

#### Note 7 - Andre fellesanlegg

	Lekeapparat
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	28 688
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	28 688
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	956
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	27 731
Årets avskrivninger :	956
Anskaffelsesår :	2020
Antatt levetid i år :	5

Andre fellesanlegg bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og eiendelene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Eiendelene blir nedskrevet, utover årlig avskrivning, når det foreligger indikasjon om nedskrivning.

#### Note 8 - Andre driftsmidler

	Snøfreser	Utebod
Anskaffelseskost pr.01.01 :	21 750	64 809
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	21 750	64 809
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	21 750	14 042
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	50 767
Årets avskrivninger :	0	6 481
Anskaffelsesår :	2014	2018
Antatt levetid i år :	5	10

Andre driftsmidler bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, derom indikasjon på nedskrivning oppstår.



## Noter for Enger Borettslag orgnr: 947 990 489

### Note 9 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 252 817	1 608
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 252 817	1 608
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 252 817	1 608
Anskaffelsesår :	1959	1959
Antatt levetid i år :		

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

### Note 10 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	110 592	110 409
<b>Sum</b>	<b>110 592</b>	<b>110 409</b>

Borettslaget har foretatt avsetning til framtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.

### Note 11 - Andre fordringer

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1505 Restanse forretningsførsel	25	0
<b>Sum</b>	<b>25</b>	<b>0</b>

### Note 12 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2030 Andelskapital	1 600	1 600
2052 Annen egenkapital	191 838	191 838
2070 Akkumulert resultat	-3 595 885	-3 829 289
<b>Sum</b>	<b>-3 402 447</b>	<b>-3 635 851</b>

Borettslagets egenkapital er negativ. Imidlertid har borettslaget positive disponible midler, og vil gjennom ordinær drift kunne betale sine forpliktelser etterhvert som de forfaller.

Borettslaget bygninger er bokført til historisk kost. Den virkelige verdien av bygningene antas å være høyere enn bokført verdi. Den faktiske egenkapitaen vurderes å være positiv.

Enger Borettslag



## Noter for Enger Borettslag orgnr: 947 990 489

## Note 13 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB BANK ASA	Husbanken
Lånenummer:	12131267485	11460942
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2015	2003
Rentesats:	1.85 %	3.076 %
Beregnet innfridd:	30.12.2042	30.06.2028
Opprinnelig lånebeløp:	4 938 000	2 014 000
Lånesaldo 01.01:	4 349 931	926 514
Avdrag i perioden:	148 781	96 941
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>4 201 150</b>	<b>829 573</b>
Saldo 5 år frem i tid:	3 390 274	297 875

## Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11460942	16	51 848	829 568

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12131267485	16	262 572	4 201 152
---	----	---------	-----------

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.  
Renten som oppgis i noten er nominell rente.

## Note 14 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2250 Borettsinnskudd	104 000	104 000
<b>Sum</b>	<b>15</b>	<b>104 000</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

## Note 15 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.20	Pr31.12.19
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	5 030 723	5 276 445
Borettsinnskudd	104 000	104 000
<b>Sum</b>	<b>5 134 723</b>	<b>5 380 445</b>

## Bokført verdi pantsatte eiendeler

Tomt	1 608	1 608
Bygninger, garasjer og boder	1 341 584	1 348 065
<b>Sum</b>	<b>1 343 192</b>	<b>1 349 673</b>

Enger Borettslag



Noter for Enger Borettslag orgnr: 947 990 489

**Note 16 - Garasjedrift**

	<b>Pr 31.12.20</b>	<b>Pr 31.12.19</b>
2923 Garasjedrift	9 842	85 451
<b>Sum</b>	<b>9 842</b>	<b>85 451</b>

Her vises garasjedriftens utgående beholdning. Dersom størrelsen er positiv, betyr det at garasjedriften over tid har hatt mer inntekt enn kostnad. Motsatt dersom verdien er negativ.

Enger Borettslag



Resultat og balanse med noter for Enger Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Enger Borettslag**

Styreleder	Nina Knagenhjelm (sign.)	23.02.2021
Styremedlem	Paulius Grybas (sign.)	23.02.2021
Styremedlem	Therese Olea Olsen Brinchmann (sign.)	23.02.2021



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkveien 11, NO-3920 Porsgrunn  
Postboks 64, NO-3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Enger Borettslag

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Enger Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Ledelsens 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

#### 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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av 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 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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;



Building a better  
working world

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for 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, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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.

Porsgrunn, 25. februar 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: FG3U4-GJDC5-1NSJL-4JAMS-483U2-053W1



# 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."

## Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 51.174.xxx.xxx

2021-02-25 15:10:59Z



Penneo Dokumentnøkkel: FG3U4-GJDC5-1NSJL-4IAMS-483UJ-053W1

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>



## Disponible midler for Enger Borettslag pr. 31.12.20

### Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets beretning. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån, eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.20	Pr. 31.12.19
A: Disponible midler per 01.01.	284 513	225 307
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	233 404	321 839
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	7 437	7 931
Fradrag for investering/påkostning, tillegg for avskrivning garasjer	-28 688	0
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	-245 722	-227 490
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-184	-43 074
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>-33 752</b>	<b>59 206</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>250 761</b>	<b>284 513</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>221 449</b>	<b>268 395</b>

Enger Borettslag



## Resultatregnskap pr 31.12.20 for Enger Borettslag orgnr: 947 990 489

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		698 880	646 848	698 900	780 500
Innkrevde felleskostnader renter		163 584	148 416	163 600	107 900
Innkrevde felleskostnader avdrag		228 096	228 096	228 100	254 000
Salgsinntekter		20 000	24 309	0	0
Andre driftsinntekter		8 929	8 722	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 119 489</b>	<b>1 056 391</b>	<b>1 090 600</b>	<b>1 142 400</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	5 167	5 014	5 200	5 400
Styrehonorar	2	26 500	16 000	24 200	26 500
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		3 739	2 262	3 400	3 800
Forretningsførerhonorar		37 920	36 864	38 000	39 100
Teknisk forvaltningsavtale		7 814	7 584	7 800	8 100
Medlemskontigent		3 200	3 200	3 200	3 200
Kontigent NBBL		1 680	1 680	1 800	1 800
Sikringsfond felleskostnader		1 632	1 632	1 700	1 700
Plenklipp		29 014	22 283	24 800	24 800
Vedlikehold	3	169 795	89 066	187 000	75 000
Serviceavtaler		26 121	2 379	8 500	19 100
Kabel-tv		101 772	98 147	103 100	106 900
Forsikring		70 652	64 384	68 300	70 700
Kommunale avgifter		219 759	161 284	162 300	220 800
Festeavgifter		0	0	19 700	20 500
Energi, strøm		15 589	17 304	17 900	16 000
Renhold, fellesareal		6 908	0	0	0
Verktøy, driftsmatriell, inventar		6 708	12 852	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		3 404	1 425	0	0
Drift maskiner		378	760	0	0
Andre driftskostnader	4	19 985	30 815	23 000	24 000
Styremøter; lokaler, mat mm.		0	708	0	0
Avskrivninger	5	7 437	7 931	7 900	6 500
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>765 173</b>	<b>583 574</b>	<b>707 800</b>	<b>673 900</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>354 316</b>	<b>472 817</b>	<b>382 800</b>	<b>468 500</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		1 876	1 656	1 000	0
Rentekostnad		122 788	152 634	163 600	107 900
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-120 912</b>	<b>-150 978</b>	<b>-162 600</b>	<b>-107 900</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>233 404</b>	<b>321 839</b>	<b>220 200</b>	<b>360 600</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		233 404	321 839	0	0
Sum overføringer		233 404	321 839	0	0

Enger Borettslag



## Balanse pr 31.12.20 for Enger Borettslag orgnr: 947 990 489

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	9, 15	1 252 817	1 252 817
Tomter	9, 15	1 608	1 608
Garasjer	6, 15	38 000	38 000
Fellesanlegg	7	27 731	0
Andre driftsmidler	8, 15	50 767	57 248
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 370 923</b>	<b>1 349 673</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	10	110 592	110 409
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>110 592</b>	<b>110 409</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 481 515</b>	<b>1 460 081</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		29 312	16 118
Andre leierestanser		2 575	1 300
Andre fordringer	11	25	0
Periodisert kostnad		104 939	103 462
<b>Sum fordringer</b>		<b>136 851</b>	<b>120 880</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		197 369	323 442
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>197 369</b>	<b>323 442</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>334 220</b>	<b>444 322</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 815 735</b>	<b>1 904 404</b>

Enger Borettslag



## Balanse pr 31.12.20 for Enger Borettslag orgnr: 947 990 489

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	12	1 600	1 600
Opp tjent egenkapital	12	-3 404 047	-3 637 451
<b>Sum egenkapital</b>	<b>12</b>	<b>-3 402 447</b>	<b>-3 635 851</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	13, 15	5 030 723	5 276 445
Borettsinnskudd	14, 15	104 000	104 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 134 723</b>	<b>5 380 445</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	500
Leverandørgjeld		73 192	73 167
Påløpne renter		425	691
Garasjedrift 1	16	9 842	85 451
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>83 459</b>	<b>159 809</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 218 182</b>	<b>5 540 254</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 815 735</b>	<b>1 904 404</b>

Porsgrunn 31.12.20

Enger Borettslag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Nina Knagenhjelm  
Leder

\_\_\_\_\_  
Paulius Grybas  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Therese Olea Olsen Brinchmann  
Styremedlem

Enger Borettslag



## Noter for Enger Borettslag orgnr: 947 990 489

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. 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 ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelse.

#### Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

#### Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

#### Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

### Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6701 Revisjon boligselskap	5 167	5 014
<b>Sum</b>	<b>5 167</b>	<b>5 014</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5330 Styrehonorar	26 500	16 000
<b>Sum</b>	<b>26 500</b>	<b>16 000</b>

Beløpet er totalt styrehonorar.

Enger Borettslag



## Noter for Enger Borettslag orgnr: 947 990 489

### Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6601 Vedlikehold bygg	2 626	37 112
6602 Vedlikehold VVS	4 024	0
6603 Vedlikehold av el.anlegg	134 919	9 121
6604 Vedlikehold uteanlegg	26 546	6 675
6605 Vedlikehold lekeplass	0	24 813
6620 Vedlikehold utstyr	1 680	11 345
<b>Sum</b>	<b>169 795</b>	<b>89 066</b>

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

### Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	766	1 962
6462 Containerleie, søppeltømming	14 872	19 208
6490 Andre leiekostnader	0	4 111
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	648	630
7100 Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig.	164	427
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 715	2 716
7770 Bank- / og kortgebyr, betalingsgebyr	1 801	1 761
7790 Andre kostnader	19	0
<b>Sum</b>	<b>19 985</b>	<b>30 815</b>

### Note 5 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6010 Avskrivninger	7 437	7 931
<b>Sum</b>	<b>7 437</b>	<b>7 931</b>

Enger Borettslag



## Noter for Enger Borettslag orgnr: 947 990 489

### Note

#### Note 6 - Garasjer

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1110 Garasjer	38 000	38 000
<b>Sum</b>	<b>38 000</b>	<b>38 000</b>

Garasjene er ikke avskrevet. Vurderingen av dette er lik det som gjøres for borettslagets bygninger.

#### Note 7 - Andre fellesanlegg

	Lekeapparat
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	28 688
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	28 688
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	956
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	27 731
Årets avskrivninger :	956
Anskaffelsesår :	2020
Antatt levetid i år :	5

Andre fellesanlegg bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og eiendelene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Eiendelene blir nedskrevet, utover årlig avskrivning, når det foreligger indikasjon om nedskrivning.

#### Note 8 - Andre driftsmidler

	Snøfreser	Utebod
Anskaffelseskost pr.01.01 :	21 750	64 809
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	21 750	64 809
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	21 750	14 042
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	50 767
Årets avskrivninger :	0	6 481
Anskaffelsesår :	2014	2018
Antatt levetid i år :	5	10

Andre driftsmidler bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, derom indikasjon på nedskrivning oppstår.



## Noter for Enger Borettslag orgnr: 947 990 489

### Note 9 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 252 817	1 608
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 252 817	1 608
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 252 817	1 608
Anskaffelsesår :	1959	1959
Antatt levetid i år :		

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

### Note 10 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	110 592	110 409
<b>Sum</b>	<b>110 592</b>	<b>110 409</b>

Borettslaget har foretatt avsetning til framtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.

### Note 11 - Andre fordringer

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1505 Restanse forretningsførsel	25	0
<b>Sum</b>	<b>25</b>	<b>0</b>

### Note 12 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2030 Andelskapital	1 600	1 600
2052 Annen egenkapital	191 838	191 838
2070 Akkumulert resultat	-3 595 885	-3 829 289
<b>Sum</b>	<b>-3 402 447</b>	<b>-3 635 851</b>

Borettslagets egenkapital er negativ. Imidlertid har borettslaget positive disponible midler, og vil gjennom ordinær drift kunne betale sine forpliktelser etterhvert som de forfaller.

Borettslaget bygninger er bokført til historisk kost. Den virkelige verdien av bygningene antas å være høyere enn bokført verdi. Den faktiske egenkapitaen vurderes å være positiv.

Enger Borettslag



## Noter for Enger Borettslag orgnr: 947 990 489

### Note 13 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB BANK ASA	Husbanken
Lånenummer:	12131267485	11460942
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2015	2003
Rentesats:	1.85 %	3.076 %
Beregnet innfridd:	30.12.2042	30.06.2028
Opprinnelig lånebeløp:	4 938 000	2 014 000
Lånesaldo 01.01:	4 349 931	926 514
Avdrag i perioden:	148 781	96 941
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>4 201 150</b>	<b>829 573</b>
Saldo 5 år frem i tid:	3 390 274	297 875

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11460942	16	51 848	829 568

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12131267485	16	262 572	4 201 152
---	----	---------	-----------

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.  
Renten som oppgis i noten er nominell rente.

### Note 14 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2250 Borettsinnskudd	104 000	104 000
<b>Sum</b>	<b>15</b>	<b>104 000</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

### Note 15 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.20	Pr31.12.19
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	5 030 723	5 276 445
Borettsinnskudd	104 000	104 000
<b>Sum</b>	<b>5 134 723</b>	<b>5 380 445</b>

### Bokført verdi pantsatte eiendeler

Tomt	1 608	1 608
Bygninger, garasjer og boder	1 341 584	1 348 065
<b>Sum</b>	<b>1 343 192</b>	<b>1 349 673</b>

Enger Borettslag



Noter for Enger Borettslag orgnr: 947 990 489

**Note 16 - Garasjedrift**

	<b>Pr 31.12.20</b>	<b>Pr 31.12.19</b>
2923 Garasjedrift	9 842	85 451
<b>Sum</b>	<b>9 842</b>	<b>85 451</b>

Her vises garasjedriftens utgående beholdning. Dersom størrelsen er positiv, betyr det at garasjedriften over tid har hatt mer inntekt enn kostnad. Motsatt dersom verdien er negativ.

Enger Borettslag



Resultat og balanse med noter for Enger Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Enger Borettslag**

Styreleder	Nina Knagenhjelm (sign.)	23.02.2021
Styremedlem	Paulius Grybas (sign.)	23.02.2021
Styremedlem	Therese Olea Olsen Brinchmann (sign.)	23.02.2021