



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 489 873
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LILLE SKAUGUM BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/KBBL
Langveien 16
6509 KRISTIANSUND N

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: Gunilla Anna Maria Ryman Kvalvåg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.03.2021

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, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		587 116	651 865
Sum inntekter		587 116	651 865
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	59 598	31 762
Annen driftskostnad	5,6,7,8	323 981	286 659
Sum kostnader		383 580	318 420
Driftsresultat		203 536	333 445
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 270	4 248
Sum finansinntekter		3 270	4 248
Annen rentekostnad	15	243 459	310 657
Sum finanskostnader		243 459	310 657
Netto finans		-240 189	-306 409
Ordinært resultat før skattekostnad		-36 652	27 035
Ordinært resultat etter skattekostnad		-36 652	27 035
Årsresultat		-36 653	27 036



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,10	17 744 000	17 744 000
Sum varige driftsmidler		17 744 000	17 744 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		900	900
Sum finansielle anleggsmidler		900	900
Sum anleggsmidler		17 744 900	17 744 900
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		-8 654	-5 022
Andre fordringer		41 819	38 647
Sum fordringer		33 165	33 625
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	189 582	215 746
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		189 582	215 746
Sum omløpsmidler		222 747	249 371
SUM EIENDELER		17 967 647	17 994 271
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		30 000	30 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		-948 680	-912 027
Sum egenkapital		-918 680	-882 027
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser	12	79 681	79 681
Sum avsetninger for forpliktelser		79 681	79 681
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	13 420 000	13 420 000
Øvrig langsiktig gjeld	13	5 323 200	5 323 200
Sum annen langsiktig gjeld		18 743 200	18 743 200
Sum langsiktig gjeld		18 822 881	18 822 881
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		42 876	42 836
Skyldige offentlige avgifter		4 099	6 324
Annen kortsiktig gjeld		16 471	4 257
Sum kortsiktig gjeld		63 446	53 417
Sum gjeld		18 886 327	18 876 298
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 967 647	17 994 271
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	14	18 743 200	18 743 200



Årsregnskap 2020

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter				
Inndekte felleskostnader	331 368	328 848	331 368	385 560
Leieinntekt garasjer/parkering	12 360	12 360	12 360	12 360
Inndekte kapitalkostnader renter	243 388	310 657	0	0
Sum driftsinntekter	587 116	651 865	343 728	397 920
Utgifter				
Personalkostnader	3 54 598	27 387	0	46 710
Styregodtgjørelser	4 5 000	4 375	0	5 000
Revisjonshonorar	5 5 860	5 325	5 858	6 036
Forretningsførerhonorar	54 930	54 384	54 384	56 303
Kontingent boligbyggelaget	2 400	2 700	2 700	2 700
Vedlikehold	6 36 905	42 023	50 700	52 140
Kabel-TV og/eller internett	41 544	41 274	42 984	42 840
Forsikring	39 277	36 253	38 647	39 277
Energi, strøm	5 662	5 892	6 656	5 923
Andre driftskostnader	7 41 008	20 885	45 000	40 000
Kommunale avgifter	8 96 395	77 923	81 041	92 700
Sum driftsutgifter	383 580	318 420	327 969	389 629
Res. før finansielle poster	203 536	333 445	15 759	8 291
Finansielle inn- /utbet.				
Renteinntekter	3 270	4 248	800	2 100
Renteutgifter	15 243 459	310 657	0	0
Sum finansielle inn-/utbet.	-240 189	-306 409	800	2 100
Årsresultat	-36 653	27 036	16 559	10 391



Balanse 2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	9	1 500 000	1 500 000
Bygninger	10	16 244 000	16 244 000
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler		900	900
Sum anleggsmidler		17 744 900	17 744 900
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		-8 654	-5 022
Andre fordringer		41 819	38 647
Bankinnskudd			
Innestående på driftskonti	11	189 582	215 746
Sum omløpsmidler		222 747	249 371
SUM EIENDELER		17 967 647	17 994 271
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital		-948 680	-912 027
Sum egenkapital		-918 680	-882 027
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Vedlikeholdsavsetning	12	79 681	79 681
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15	13 420 000	13 420 000
Borettsinnskudd	13	5 323 200	5 323 200
Sum langsiktig gjeld		18 822 881	18 822 881
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		10 522	1 254
Leverandørgjeld		42 876	42 836
Skyldig off. myndigheter		4 099	6 324
Annen kortsiktig gjeld		5 949	3 003
Sum kortsiktig gjeld		63 446	53 417
Sum gjeld		18 886 327	18 876 298
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 967 647	17 994 271
Pantestillelser	14	18 743 200	18 743 200

Kristiansund N 31.12.20

AL Kristiansund BBL

Sted: _____, dato: _____

Gunilla Anna Maria Ryman Kvalvåg
StyrelederMarry Tove Wenaas Nerdal
StyremedlemFredrik Halaas
Styremedlem



Noter 2020

Note 0 - Informasjon om årsregnskapet

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften 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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. 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.

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av borettslagets gjeld (IN). Dette behandles regnskapsmessig etter gjeldsmetoden. Dette medfører at innbetalt IN føres som langsiktig gjeld til andelseieren. Reduksjon av gjelden inntektsføres i takt med at lånet nedbetales, og øker derved egenkapitalen. Andelseieren gis panterrett for IN-innbetalingen ved inntreden i långivers tinglyste panterett for lånet. Panteretten nedkvitteres i takt med lånet forøvrig.

Note 1 - Disponible midler

Nedenfor finner du oppstillingen over disponible midler:

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. Disponible midler pr. 01.01	195 954	168 919	195 954	159 301
B. Endring disponible midler:				
Årets resultat (se resultatregnskap)	-36 653	27 036	16 559	10 391
B. Årets endring disponible midler:	-36 653	27 036	16 559	10 391
C. Disponible midler pr. 31.12	159 301	195 954	212 513	169 692
Av de disponible midlene er følgende øremerket vedlikehold:	79 681	79 681	0	0
Fritt disponibelt:	79 620	116 273	16 559	10 391
Omløpsmidler 31.12	222 747	249 371	265 930	233 138
Kortsiktig gjeld 31.12	-63 446	-53 417	-53 417	-63 446
Disponible midler 31.12	159 301	195 954	212 513	169 692



Noter 2020

Note 2 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt:

Tomten er oppført med anskaffelseskost.

Eiendommer:

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. påkostninger.

Aksjer og andeler:

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

Note 3 - Personalkostnader

Laget har ingen ansatte, men leier inn etter behov.

	2020	2019
5100 Lønn til ansatte	41 600	21 000
5150 Opptjent feriepenger	5 949	3 003
5400 Arbeidsgiveravgift	6 571	2 961
5401 Redusert AGA med 4% (corona kompensasjon)	-360	0
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	839	423
Sum	54 598	27 387

Note 4 - Styrehonorar

	2020	2019
5330 Styrehonorar	5 000	4 375
Sum	5 000	4 375

Note 5 - Revisjonshonorar

	2020	2019
Revisors honorar som i sin helhet knytter seg til revisjon er på kr.	5 860	5 325



Noter 2020

Note 6 - Vedlikehold

	2020	2019
6602 Vedlikehold VVS	4 691	13 708
6603 Vedlikehold Elektro	6 538	25 565
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	25 677	2 750
Sum	36 905	42 023

Styret mener det gjennomførte vedlikehold og vedlikeholdsavsetning er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 7 - Andre driftskostnader

	2020	2019
6552 Driftskostnader VVS	4 500	0
6553 Driftskostnader Elektro	2 651	11 256
6554 Driftskostnader utvendig anleg	11 305	2 543
6559 Andre driftskostnader	9 894	1 261
6715 Sekretærarbeider ol	3 553	2 010
6720 Juridisk rådgivning	1 875	0
6760 Innleid arbeidskraft fra byrå	6 250	625
6800 Kontorrekvisita	0	191
6825 Kopiering	108	0
7719 Organisasjonsmessige kostnader	0	719
7770 Bank-og kortgebyr, betalingsgebyr	873	2 281
Sum	41 008	20 885

Note 8 - Kommunale avgifter/eiendomsskatt

	2020	2019
7760 Kommunale avgifter (vannavg. renovasjon, feieavg)	58 565	38 609
7761 Eiendomsskatt	37 830	39 314
Sum	96 395	77 923



Noter 2020

Note 9 - Tomter

	År	Beløp
Kostpris	2012	1 500 000
Bokført verdi 31.12		1 500 000

Note 10 - Bygninger

	År	Beløp
Kostpris	2012	16 244 000
Bokført verdi 31.12		16 244 000

Bygningene er ikke avskrevet, man har istedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført Jfr.note om vedlikehold og vedlikeholdsavsetning.

Note 11 - Bankinnskudd

	2020	2019
Bundne bankinnskudd :		
Bankinnskudd for skattetrekk utgjør pr. 31.12	1 625	2 941

Note 12 - Vedlikeholdsavsetning

For å benytte vedlikeholdsavsetningen må styret gjøre eget vedtak om det.

	2020
Vedlikeholdsavsetning IB 01.01	79 681
Vedlikeholdsavsetning UB 31.12	79 681

Note 13 - Borettsinnskudd

	2020
2250 Borettsinnskudd	5 323 200
Sum	5 323 200

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 14 - Pantstillelser

	2020
Av anleggets bokførte gjeld er det sikret ved pant kr.	18 743 000
Eiendommen som er stillet som sikkerhet har en bokført verdi på kr.	17 744 000



Noter 2020

Note 15 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebank 1 Nordvest
Formål:	Refinansiering
Lånenummer:	39308534581
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	1.488 %
Betingelser:	IN-lån
Beregnet innfridd:	30.06.2048
Opprinnelig lånebeløp:	13 420 000
Lånesaldo 01.01:	13 420 000
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	13 420 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 39308534581	1	2 870 809	2 870 809
	1	2 339 944	2 339 944
	1	2 183 400	2 183 400
	1	2 148 853	2 148 853
	1	2 129 781	2 129 781
	1	1 747 213	1 747 213

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Lån 39308534581 har første avdrag 31.12.2028 med kr 289 288

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
	1	2 870 809	10 314
	1	2 339 944	8 407
	1	2 183 400	7 844
	1	2 148 853	7 720
	1	2 129 781	7 652
	1	1 747 213	6 277



Resultat og balanse med noter for Lille Skaugum Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Lille Skaugum Borettslag

Styreleder	Gunilla Anna Maria Ryman Kvalvåg (sign.)	22.02.2021
Styremedlem	Marry Tove Wenaas Nerdal (sign.)	22.02.2021
Styremedlem	Fredrik Halaas (sign.)	22.02.2021



STATSAUTORISERT REVISOR
ANDRÉ HANSØ AS

Medlem av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsførerforening
Foretaks- / Revisornummer: NO 959 183 848
Helge Barmans Gate 11, 6508 KRISTIANSUND

Telefon 71 67 90 55
andre@revisorhansoe.no
www.revisorhansoe.no

Avdelingskontor Frei:
Flatsesund, 6523 FREI
Telefon 90 69 84 54

Til generalforsamlingen i
Lille Skaugum Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslag Lille Skaugum Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, oppstilling over endring av disponible midler og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer 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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med

Side 2

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

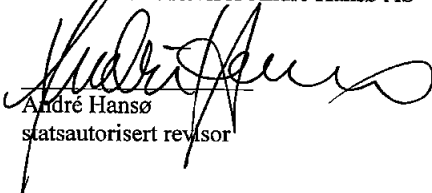
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet. Det henvises til revisorforeningen.no/revisjonsberetninger som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Kristiansund, 23. februar 2021
Statsautorisert Revisor Andre Hansø AS



Andre Hansø
statsautorisert revisor