



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 590 231
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: DAHLBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Louis Selnes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2021

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, 21.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		257 888	246 914
Sum inntekter		257 888	246 914
Kostnader			
Annen driftskostnad	3,4,5,6	185 554	165 263
Sum kostnader		185 554	165 263
Driftsresultat		72 334	81 651
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 375	2 743
Sum finansinntekter		2 375	2 743
Annen rentekostnad	13	44 008	54 979
Sum finanskostnader		44 008	54 979
Netto finans		-41 633	-52 236
Ordinært resultat før skattekostnad		30 701	29 415
Ordinært resultat etter skattekostnad		30 701	29 415
Årsresultat		30 701	29 415



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,8	8 350 000	8 350 000
Sum varige driftsmidler		8 350 000	8 350 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		600	600
Sum finansielle anleggsmidler		600	600
Sum anleggsmidler		8 350 600	8 350 600
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		-4 330	-2 316
Andre fordringer		22 388	21 321
Sum fordringer		18 058	19 005
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	231 417	169 237
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		231 417	169 237
Sum omløpsmidler		249 475	188 242
SUM EIENDELER		8 600 075	8 538 842
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		20 000	20 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum innskutt egenkapital		20 000	20 000
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		69 990	39 289
Sum egenkapital		89 990	59 289
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser	10	174 402	144 962
Sum avsetninger for forpliktelser		174 402	144 962
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	3 161 865	3 161 865
Øvrig langsiktig gjeld	11	5 150 000	5 150 000
Sum annen langsiktig gjeld		8 311 865	8 311 865
Sum langsiktig gjeld		8 486 267	8 456 827
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		23 818	22 726
Sum kortsiktig gjeld		23 818	22 726
Sum gjeld		8 510 085	8 479 553
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 600 075	8 538 842
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	12	8 311 865	8 311 865



STATSAUTORISERT REVISOR
ANDRÉ HANSØ AS

Medlem av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsførerselskap
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:
Platsetsund, 6523 FREI
Telefon 90 69 84 54

Til generalforsamlingen i
Dahlbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

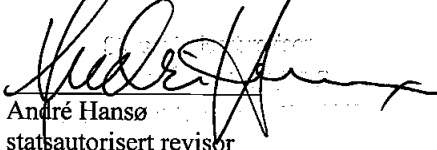
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god regnskapsskikk 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 bokføringsskikk i Norge.

Kristiansund, 22. mars 2021
Statsautorisert Revisor André Hansø AS



André Hansø
statsautorisert revisor



Årsregnskap 2020

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Inndepte felleskostnader		185 280	182 400	185 280	192 000
Inndepte kapitalkostnader renter		44 007	54 980	0	0
Inndepte kapitalkostnader avdrag		28 601	9 534	0	0
Sum driftsinntekter		257 888	246 914	185 280	192 000
Utgifter					
Revisjonshonorar	3	5 860	5 325	5 858	6 036
Forretningsførerhonorar		49 398	48 906	49 395	50 630
Kontingent boligbyggelaget		1 500	1 500	1 500	1 500
Vedlikehold	4	29 440	28 040	29 440	19 600
Forsikring		21 605	19 564	21 325	23 766
Andre driftskostnader	5	7 156	7 507	22 000	20 000
Kommunale avgifter	6	70 595	54 421	55 857	72 964
Sum driftsutgifter		185 554	165 263	185 375	194 495
Res. før finansielle poster		72 334	81 651	-95	-2 495
Finansielle inn- /utbet.					
Renteinntekter		2 375	2 743	1 900	2 000
Renteutgifter	13	44 008	54 979	0	0
Sum finansielle inn-/utbet.		-41 633	-52 236	1 900	2 000
Årsresultat		30 701	29 415	1 805	-495



Balanse 2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	7	261 281	261 281
Bygninger	8	8 088 719	8 088 719
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler		600	600
Sum anleggsmidler		8 350 600	8 350 600
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		-4 330	-2 316
Andre fordringer		22 388	21 321
Bankinnskudd			
Innestående på driftskonti	9	231 417	169 237
Sum omløpsmidler		249 475	188 242
SUM EIENDELER		8 600 075	8 538 842
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		20 000	20 000
Opptjent egenkapital		69 990	39 289
Sum egenkapital		89 990	59 289
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Vedlikeholdsavsetning	10	174 402	144 962
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	2 371 399	2 371 399
IN-gjeld	13	790 466	790 466
Borettsinnskudd	11	5 150 000	5 150 000
Sum langsiktig gjeld		8 486 267	8 456 827
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		23 818	22 726
Sum kortsiktig gjeld		23 818	22 726
Sum gjeld		8 510 085	8 479 553
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 600 075	8 538 842
Pantestillelser	12	8 311 865	8 311 865

Kristiansund N 31.12.20

AL Kristiansund BBL

Sted: _____, dato: _____

Louis Selnes
Styreleder_____
Inger Øksenvåg
Styremedlem_____
Alf Villy Gundersen
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 panterett 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	165 516	146 196	165 516	225 657
B. Endring disponible midler:				
Årets resultat (se resultatregnskap)	30 701	29 415	1 805	-495
Avsatt vedlikeholdsfond	29 440	28 040	0	0
Avdrag langsiktig lån	0	-28 601	0	0
Nedskrivning innbetalt IN	0	-9 534	0	0
B. Årets endring disponible midler:	60 141	19 320	1 805	-495
C. Disponible midler pr. 31.12	225 657	165 516	167 321	225 162
Av de disponible midlene er følgende øremerket vedlikehold:	174 402	144 962	0	0
Fritt disponibelt:	51 255	20 554	1 805	-495
Omløpsmidler 31.12	249 475	188 242	190 047	248 980
Kortsiktig gjeld 31.12	-23 818	-22 726	-22 726	-23 818
Disponible midler 31.12	225 657	165 516	167 321	225 162



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 - Revisjonshonorar

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

Note 4 - Vedlikehold

	2020	2019
6645 Vedlikeholdsavsetning	29 440	28 040
Sum	29 440	28 040

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2020	2019
6551 Driftskostnader bygg	1 629	527
6553 Driftskostnader Elektro	0	244
6559 Andre driftskostnader	692	642
6715 Sekretærarbeider ol	2 055	2 020
6760 Innleid arbeidskraft fra byrå	2 143	1 578
7720 Generalforsamling	0	245
7770 Bank-og kortgebyr, betalingsgebyr	637	2 252
Sum	7 156	7 507



Noter 2020

Note 6 - Kommunale avgifter/eiendomsskatt

	2020	2019
7760 Kommunale avgifter (vannavg. renovasjon, feieavg)	44 366	38 682
7761 Eiendomsskatt	26 229	15 739
Sum	70 595	54 421

Note 7 - Tomter

	År 2009	Beløp
Kostpris		261 281
Bokført verdi pr. 31.12		261 281

Note 8 - Bygninger

	År 2009	
Kostpris		8 088 719
Bokført verdi pr. 31.12		8 088 719

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

Note 9 - Bankinnskudd

	2020	2019
Bundne bankinnskudd :		

Note 10 - Vedlikeholdsavsetning

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

	2020
Vedlikeholdsavsetning IB 01.01	144 962
+ årets avsetning	29 440
Vedlikeholdsavsetning UB 31.12	174 402

Note 11 - Borettsinnskudd

	2020
2250 Borettsinnskudd	5 150 000
Sum	5 150 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.



Noter 2020

Note 12 - Pantstillelser

	2020
Av anleggets bokførte gjeld er det sikret ved pant kr.	8 311 865
Eiendommen som er stillet som sikkerhet har en bokført verdi på kr.	8 350 000

Note 13 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebank 1 Nordvest
Lånenummer:	39308263006
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2009
Rentesats:	1.488 %
Betingelser:	IN-lån
Beregnet innfridd:	31.12.2048
Opprinnelig lånebeløp:	3 200 000
Lånesaldo 01.01:	2 371 399
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	2 371 399
Andelssaldo 01.01:	790 466
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	790 466
Sum pantegjeld for lån:	3 161 865

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 39308263006	3	790 466	2 371 398



Resultat og balanse med noter for Dahlbakken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Dahlbakken Borettslag

Styreleder	Louis Selnes (sign.)	18.03.2021
Styremedlem	Inger Øksenvåg (sign.)	17.03.2021
Styremedlem	Alf Villy Gundersen (sign.)	12.03.2021