



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 421 053
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NATVIGHEIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Malmbryggen
Vestre gate 2
4836 ARENDAL

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: Theresa Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2021

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, 29.03.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 457 045	3 532 452
Sum inntekter		3 457 045	3 532 452
Kostnader			
Lønnskostnad	2	90 570	91 440
Annen driftskostnad	3,4,5	1 089 078	1 401 458
Sum kostnader		1 179 647	1 492 897
Driftsresultat		2 277 397	2 039 555
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 029	16 998
Sum finansinntekter		7 029	16 998
Annen rentekostnad		441 983	497 337
Sum finanskostnader		441 983	497 337
Netto finans		434 954	480 339
Ordinært resultat før skattekostnad		1 842 443	1 559 215
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 842 443	1 559 215
Årsresultat		1 842 443	1 559 216
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 842 443	1 559 216
Sum overføringer og disponeringer		1 842 443	1 559 216



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	40 140 000	40 140 000
Sum varige driftsmidler		40 140 000	40 140 000
Sum anleggsmidler		40 140 000	40 140 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		62 302	63 084
Andre fordringer		233 786	241 307
Sum fordringer		296 088	304 391
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 916 601	1 293 562
Sum omløpsmidler		2 212 689	1 597 953
SUM EIENDELER		42 352 689	41 737 953
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	3 800	3 800
Sum innskutt egenkapital		3 800	3 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	6 781 924	4 939 481
Sum opptjent egenkapital		6 781 924	4 939 481



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum egenkapital		6 785 724	4 943 281
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	13 753 684	15 194 487
Øvrig langsiktig gjeld	9,10	21 623 430	21 419 288
Sum annen langsiktig gjeld		35 377 114	36 613 775
Sum langsiktig gjeld		35 377 113	36 613 775
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		79 668	66 831
Annen kortsiktig gjeld		110 183	114 065
Sum kortsiktig gjeld		189 851	180 896
Sum gjeld		35 566 964	36 794 671
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 352 689	41 737 953
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	11	35 377 113	36 613 775



Til generalforsamlingen i Natvigheia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Natvigheia Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap 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 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 plikter 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 omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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 konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets 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

PricewaterhouseCoopers AS, Kystveien 14, NO-4841 Arendal

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Natvigheia Borettslag



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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Arendal, 9. februar 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Lars Ole Lindal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lindal, Lars Ole	BANKID_MOBILE	2021-02-10 10:42

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Resultatregnskap 2020

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020
Inntekter				
Inntekter felleskostnader		1 778 400	1 778 400	1 778 400
Innbetalt avdrag IN ordning		1 236 662	1 256 715	682 732
Innbetalte rentekostnader		441 983	497 337	440 575
Sum inntekter		3 457 045	3 532 452	2 901 707
Driftskostnader				
Lønnskostnader	2	90 570	91 440	91 280
Revisjonshonorar	3	12 350	7 125	7 400
Årskontigent boligbyggelag		11 400	11 400	11 400
Forretningsførerhonorar bbl		120 204	117 273	120 203
Kommunale avgifter		441 070	459 096	495 000
TV og Internett		162 058	168 682	205 000
Forsikring		68 578	66 240	69 000
Vaktmestertjenester abbl		0	4 138	0
Vedlikehold	4	150 590	460 461	676 117
Elektrisk energi		11 642	20 813	22 000
Andre driftskostnader	5	111 186	86 230	87 000
Sum driftskostnader		1 179 647	1 492 897	1 784 400
Driftsresultat		2 277 397	2 039 555	1 117 307
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		7 029	16 998	6 000
Rentekostnad		441 983	497 337	440 575
Avdrag		0	0	682 732
Resultat av finansinntekt- og kostnad		434 954	480 339	1 117 307
Årsresultat		1 842 443	1 559 216	0
Overført opptjent egenkapital		1 842 443	1 559 216	0
Sum disponert		1 842 443	1 559 216	0



Balanse

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	40 140 000	40 140 000
Sum anleggsmidler		40 140 000	40 140 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		62 302	63 084
Andre fordringer		233 786	241 307
Innestående på driftskonto		1 916 601	1 293 562
Sum omløpsmidler		2 212 689	1 597 953
SUM EIENDELER		42 352 689	41 737 953



Balance

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	7	3 800	3 800
Opptjent egenkapital	8	6 781 924	4 939 481
Sum egenkapital		6 785 724	4 943 281
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	13 753 684	15 194 487
Nedbetalt IN beboere	9	13 143 430	12 939 288
Borettsinnskudd	10	8 480 000	8 480 000
Sum langsiktig gjeld		35 377 113	36 613 775
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		179	1 264
Leverandørgjeld		79 668	66 831
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		4 964	1 301
Annen kortsiktig gjeld		105 040	111 500
Sum kortsiktig gjeld		189 851	180 896
Sum gjeld		35 566 964	36 794 671
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 352 689	41 737 953
Pantestillelser	11	35 377 113	36 613 775

Natvigheia Borettslag

Arendal, 05.02.2021

Theresa Hansen
Styreleder

Simon Gukasjan
Styremedlem

Inger Johanne Fredrikson
Styremedlem

Hege Øverbø Hansen
Styremedlem

Monica Nilsen
Styremedlem

61 Natvigheia Borettslag



Noter Natvigheia Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

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

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 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.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for dette året er satt opp under denne forutsetningen.

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
A. Disponible midler IB	1 417 056	1 114 835
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	1 842 443	1 559 216
Avdrag langsiktig gjeld	-1 440 803	-2 987 190
Endring i langsiktige poster	204 141	1 730 196
B. Periodens endringer disponible midler	605 781	302 221
C. Disponible midler	2 022 837	1 417 056
Omløpsmidler	2 212 689	1 597 953
- Kortsiktig gjeld	189 851	180 896
Disponible midler	2 022 837	1 417 056



Noter Natvigheia Borettslag

Note 2 - Lønnskostnader

	2020	2019
5110 Fast lønn vaktmester	500	0
5120 Ekstrahjelp	10 500	9 500
5150 Opptjente feriepenger	1 320	1 140
5151 Feriepenger over 60 år	58	0
5300 Styrehonorar	67 000	69 500
5400 Arbeidsgiveravgift	10 998	11 139
5401 Arb.giv.avg.avs.feriepenger	194	161
Sum	90 570	91 440

Borettslaget har ingen faste ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 3 - Revisjonshonorar

	2020	2019
6700 Revisjon	12 350	7 125
Sum	12 350	7 125

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2020	2019
6600 Forsikringskader	0	6 000
6601 Vedlikehold Bygg	56 490	109 507
6602 Vedlikehold Elektro	31 590	4 420
6604 Vedlikehold Utvendig	22 197	3 671
6605 Vedlikehold Heis	15 700	20 657
6609 Internkontroll/Vedl.avtale	16 612	15 820
6611 Per. vedlikehold Bygg	0	300 386
6650 Lovpålagt HMS	8 000	0
Sum	150 590	460 461

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



Noter Natvigheia Borettslag

Note 5 - Andre driftskostnader

	2020	2019
6360 Renhold, sanitærartikler	946	0
6390 Anticimex, Container	6 680	6 080
6619 Andre driftskostnader	26 999	16 486
6620 Snørydding	50 000	50 392
6621 Alarmkostnader	19 484	4 889
7470 Teknisk support ABBL	2 500	2 500
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	820	2 753
7720 Generalforsamling	569	0
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	3 188	3 131
Sum	111 186	86 230



Noter Natvigheia Borettslag

Note 6 - Tomt / bygninger

Kostpris 01.01	40 140 000
Bokført verdi 31.12	40 140 000

Styret mener at det utførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygningen. Det er derfor ikke foretatt avskrivninger av bygg.

Note 7 - Innskutt andelskapital

Det er innbetalt 38 andeler à kr. 100,-.

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
Annen egenkapital 01.01	4 939 481	3 380 265
Grunnkapital	3 800	3 800
Årets resultat	1 842 443	1 559 216
Sum egenkapital 31.12	6 785 724	4 943 281



Noter Natvigheia Borettslag

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Norge
	ASA
Formål:	Fellesgjeld
Lånenummer:	031157
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2012
Rentesats:	2.95 %
Betingelser:	Fastrente 2,95 i 10 år , (1,40 + bankmargin 1,55 fast i 10 år) Til 01.03.2027. IN lån kan infries mot over/under kurs 01.03.2042
Beregnet innfridd:	01.03.2042
Opprinnelig lånebeløp:	31 320 000
Lånesaldo 01.01:	15 194 487
Avdrag i perioden:	1 440 803
Lånesaldo 31.12:	13 753 684
Andelssaldo 01.01:	12 939 568
Innbetalt IN i perioden:	772 914
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	568 772
Andelssaldo 31.12:	13 143 709
Sum pantegjeld for lån:	26 897 393

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 031157	3	772 914	2 318 742
	13	704 210	9 154 730
	2	566 803	1 133 606
	1	386 457	386 457
	1	296 284	296 284
	1	274 929	274 929
	1	188 934	188 934

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Dette prinsippet innebærer at ekstrainbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har prioritet etter felleslånet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.



Noter Natvigheia Borettslag

Note 10 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr 35 377 113,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 40 140 000,-.



Resultat og balanse med noter for Natvigheia Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Natvigheia Borettslag

Styreleder	Theresa Hansen (sign.)	08.02.2021
Styremedlem	Monica Nilsen (sign.)	08.02.2021
Styremedlem	Simon Gukasjan (sign.)	08.02.2021
Styremedlem	Hege Øverbø Hansen (sign.)	08.02.2021
Styremedlem	Inger Johanne Fredrikson (sign.)	08.02.2021