



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 848 467 642  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: STORØYA II BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Storøyveien 45  
8300 SVOLVÆR

### 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: Leif Stemland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2021

### 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, 08.04.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		882 750	876 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>882 750</b>	<b>876 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		12 612	12 612
Annen driftskostnad		900 051	486 139
<b>Sum kostnader</b>		<b>912 664</b>	<b>498 751</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-29 914</b>	<b>377 249</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 798	7 966
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 798</b>	<b>7 966</b>
Annen rentekostnad		124 556	162 831
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>124 556</b>	<b>162 831</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-121 758</b>	<b>-154 865</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-151 671</b>	<b>222 384</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-151 671</b>	<b>222 384</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-151 672</b>	<b>222 384</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		7 758 646	7 758 646
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>7 758 646</b>	<b>7 758 646</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 758 646</b>	<b>7 758 646</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	86 811
Andre fordringer		43 033	40 597
<b>Sum fordringer</b>		<b>43 033</b>	<b>127 408</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		533 705	894 873
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>533 705</b>	<b>894 873</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>576 738</b>	<b>1 022 281</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 335 384</b>	<b>8 780 927</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		1 400	1 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 400</b>	<b>1 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 985 376	2 137 048



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 985 376</b>	<b>2 137 048</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 986 776</b>	<b>2 138 448</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 075 419	6 272 883
Øvrig langsiktig gjeld		222 000	222 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 297 419</b>	<b>6 494 883</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 297 419</b>	<b>6 494 883</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		44 477	66 344
Skyldige offentlige avgifter		5 332	0
Annen kortsiktig gjeld		1 380	81 252
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>51 189</b>	<b>147 596</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 348 608</b>	<b>6 642 479</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 335 384</b>	<b>8 780 927</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser		6 297 419	6 494 883



## Nordnorsk Revisjon AS

Statsautoriserte revisorer

Til generalforsamlingen i  
Storøya II Borettslag

**NORDNORSK REVISJON AS**  
E-post: firmapost@nordnorskrevisjon.no  
Hjemmeside: www.nordnorskrevisjon.no  
Revisjonsnummer: 936 929 443  
Autoriserte regnskapsførere ARF

**Svolvær**  
Postboks 3, 8301 Svolvær  
Telefon 76 06 89 60  
**Leknes**  
Postboks 261, 8370 Leknes  
Telefon 76 06 89 50  
**Boda**  
Postboks 3, 8301 Svolvær  
Telefon 91 73 45 59

Svolvær, 13.04.2021

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2020 Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Storøya II Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 151 672. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020 og 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 forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### *Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### *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 årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



## Nordnorsk Revisjon AS

Statsautoriserte revisorer

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 avviklet.

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet (1)*

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.

### **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 i Storøya II Borettslag 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.

Nordnorsk Revisjon AS

Remi Bolsøy Lyngmo  
statsautorisert revisor

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



## Årsregnskap 2020 Resultatregnskap 222 Storøya II borettslag

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>INNETEKTER</b>				
Innkrevde felleskostnader	876 000	876 000	876 000	902 280
Leieinntekt garasjer	6 750	0	0	27 000
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>882 750</b>	<b>876 000</b>	<b>876 000</b>	<b>929 280</b>
<b>KOSTNADER:</b>				
Personalkostnader	612	612	612	612
Styreonorar	12 000	12 000	12 000	12 000
Kontingent	4 900	4 900	4 900	4 900
Revisjonshonorar	7 000	6 750	6 950	7 000
Forretningsførerhonorar	63 210	30 750	63 250	65 100
Forretningsførerhonorar Tilleggstjenester	1 084	0	0	500
Tilleggstjenester via NOBL	2 815	1 095	9 787	2 850
Løpende kontrakter	46 264	46 829	59 600	59 500
Drift/Vedlikeholdskostnader	476 217	143 274	610 000	100 000
Kabel-TV/ Internett	62 210	62 348	64 250	66 200
Forsikring	40 597	37 590	41 000	45 100
Renovasjon	45 676	44 356	46 600	48 000
Kommunale avgifter	76 050	41 658	41 100	73 500
Eiendomsskatt	55 375	53 949	53 950	55 500
Energi, strøm	9 253	10 251	13 900	14 000
Andre driftsutgifter	9 400	2 389	4 700	6 500
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>912 664</b>	<b>498 751</b>	<b>1 032 599</b>	<b>561 262</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER</b>	<b>-29 914</b>	<b>377 249</b>	<b>-156 599</b>	<b>368 018</b>
<b>FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER</b>				
Renteinntekter	2 798	7 966	5 000	3 000
Rentekostnader	124 556	162 831	195 079	126 963
<b>SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER</b>	<b>-121 758</b>	<b>-154 865</b>	<b>-190 079</b>	<b>-123 963</b>
<b>ARSRESULTAT</b>	<b>-151 672</b>	<b>222 384</b>	<b>-346 678</b>	<b>244 055</b>



Årsregnskap 2020	Balanse	222 Storøya II borettslag	
		31.12.20	31.12.19
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Tomter		26 205	26 205
Bygninger		1 737 125	1 737 125
Rehabilitering		5 995 316	5 995 316
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 758 646</b>	<b>7 758 646</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Forskuddsbetalt Forsikring		43 033	40 597
Kundefordringer		0	86 811
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd		533 705	894 873
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>576 738</b>	<b>1 022 281</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 335 384</b>	<b>8 780 927</b>



Årsregnskap 2020	Balanse	222 Storøya II borettslag
	31.12.20	31.12.19
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>Annen egenkapital</b>		
Innskutt Andelskapital	1 400	1 400
Annen egenkapital	1 985 376	2 137 048
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 986 776</b>	<b>2 138 448</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Husbanken	93 800	120 600
Dnb	5 981 619	6 152 283
Borettsinnskudd	222 000	222 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>6 297 419</b>	<b>6 494 883</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	44 477	66 344
Refusjon/utlegg	860	0
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)	5 332	0
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger	0	12 612
Påløpne renter	520	932
Forskuttering fellesutgifter BBL Finans	0	66 600
Periodisert gjeld	0	1 108
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>51 189</b>	<b>147 596</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>6 348 608</b>	<b>6 642 479</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>8 335 384</b>	<b>8 780 927</b>
Pantestillelser	6 297 419	6 494 883

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

\_\_\_\_\_  
Leif Stemland  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Liv Peggy Larssen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Solveig Flatø  
Styremedlem



Noter 222 Storøya II borettslag org.nr 848467642

**Disponible midler**

	2020	2019
<b>A. Disponible midler IB</b>	<b>874 685</b>	<b>829 673</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-151 672	222 384
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-197 464	-177 373
<b>B. Årets endringer disponible midler</b>	<b>-349 136</b>	<b>45 012</b>
<b>C. Disponible midler UB</b>	<b>525 549</b>	<b>874 685</b>
<b>Kontrolloppstilling disponible midler</b>		
Omløpsmidler	576 738	1 022 281
- Kortsiktig gjeld	-51 189	-147 596
<b>Disponible midler</b>	<b>525 549</b>	<b>874 685</b>

Storøya II borettslag



Resultat og balanse med noter for Storøya II borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Storøya II borettslag**

Styreleder	Lelf Stemland (sign.)	12.04.2021
Styremedlem	Solveig Flatø (sign.)	12.04.2021
Styremedlem	Liv Peggy Larssen (sign.)	12.04.2021



## Noter 222 Storøya II borettslag org.nr 848467642

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den periode borettslaver i henhold til vedtektene har forpliktet seg å dekke felleskostnader.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler / langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

#### Fordringer

Fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste verdi av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen.

### Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	612	612
<b>Sum</b>	<b>612</b>	<b>612</b>

Borettslaget har ingen fast ansatte. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.



Noter 222 Storøya II borettslag org.nr 848467642

**Note 2 - Styrehonorar**

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
5330 STYREHONORAR	12 000	12 000
<b>Sum</b>	<b>12 000</b>	<b>12 000</b>

**Note 3 - Kontingent**

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
7450 MEDLEMSKONTINGENT NOBL	4 900	4 900
<b>Sum</b>	<b>4 900</b>	<b>4 900</b>

**Note 4 - Revisjon**

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
6710 REVISJON	7 000	6 750
<b>Sum</b>	<b>7 000</b>	<b>6 750</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

**Note 5 - Forretningsførerhonorar Tilleggstjenester**

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
6708 OBJEKTREGNSKAP/SPEISIFISERING	1 084	0
<b>Sum</b>	<b>1 084</b>	<b>0</b>

**Note 6 - Tilleggstjenester via NOBL**

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
6606 BEVAR HMS	0	0
6712 SIKRINGSORDNING VIA BBL FINANS	1 315	1 095
6716 FORSKUTTERING VIA BBL FINANS	1 500	0
<b>Sum</b>	<b>2 815</b>	<b>1 095</b>

Storøya II borettslag



**Noter 222 Storøya II borettslag org.nr 848467642**

## Note 7 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
6741 RENHOLD	14 624	18 995
6742 SNØRYDDING	31 640	27 834
<b>Sum</b>	<b>46 264</b>	<b>46 829</b>

## Note 8 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
6601 VEDLIKEHOLD BYGNINGER	471 489	27 848
6602 VEDLIKEHOLD UTEAREAL	427	89 815
6603 DRIFTSKOSTNADER	4 302	25 610
<b>Sum</b>	<b>476 217</b>	<b>143 274</b>

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

## Note 9 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
6860 MØTEKOSTNADER/GENERALFORSAMLING	2 690	539
6892 SCANNING	768	1 019
6940 PORTO	0	20
7345 BLOMSTER	1 565	0
7430 GAVER, IKKE FRADRAGSBERETTIGET	0	0
7740 KURS FOR TILLITSVALGTE	2 800	0
7745 ØREDIFFERANSER	0	-2
8126 GEBYR	1 577	813
<b>Sum</b>	<b>9 400</b>	<b>2 389</b>



## Noter 222 Storøya II borettslag org.nr 848467642

### Note 10 - Tomt

Tomten er kjøpt i 1998 for kr 26 205,-.

### Note 11 - Bygninger

Anskaffet 1965	
Kostpris	1 134 218
Påkost altan 1997	184 500
Påkost 1998	265 839
Utbedring fasade øst 1998	152 568
Innglassing balkonger start 2017	3 292 500
Innglassing balkonger ferdig 2018	2 702 816
Verdi 01.01.	7 732 441
Årets rehabilitering/påkost	0
Verdi 31.12.	7 732 441

Boligeiendommer anses ikke å ha begrenset levetid ved normalt vedlikehold. Det er vurdert å være utført tilstrekkelig vedlikehold mht. å ivareta verdi av bygningene, jmf. note om vedlikehold. Bygningene er derfor ikke avskrevet.

### Note 12 - Bankinnskudd

	31.12.20	31.12.19
1920 BANKINNSKUDD	528 985	894 873
1950 BANKINNSKUDD FOR SKATTETREKK	4 720	0
Sum	533 705	894 873

Dersom det er saldo på konto 1950 Bankinnskudd for skattetrekkkonto, består det av bundne midler til dekning av selskapets skattegjeld.

### Note 13 - Egenkapital

	2020	2019
Innskutt andelskapital	1 400	1 400
Opptjent egenkapital pr. 01.01	2 137 048	1 914 664
Årets resultat	-151 672	222 384
Egenkapital pr. 31.12	1 986 776	2 138 448



**Noter 222 Storøya II borettslag org.nr 848467642**

## Note 14 - Pantegjeld

Iht. forskriften om årsregnskap for borettslag skal det opplyses om økningen i felleskostnadene for hver borettslagsandel dersom avdragene på fellesgjelden iht. nedbetalingsplanen er beregnet å øke i fremtiden. Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Boligkreditt AS</b>	<b>Husbanken</b>
Formål:	Rehabilitering, innglassing balkonger	Bygning
<b>Lånenummer:</b>	<b>12135264529</b>	<b>15307651</b>
Lånetype:	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2017	1999
Rentesats:	1.59 %	0.798 %
Betingelser:	1 M Nibor + margin 1,25 %	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.04.2047	30.06.2024
Opprinnelig lånebeløp:	6 500 000	670 000
Lånesaldo 01.01:	6 152 283	120 600
Avdrag i perioden:	170 664	26 800
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>5 981 619</b>	<b>93 800</b>
Saldo 5 år frem i tid:	5 029 297	0

## Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	12	457 679	5 492 148
	2	291 638	583 276

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 5 029 297,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.



Noter 222 Storøya II borettslag org.nr 848467642

**Note 15 - Borettsinnskudd**

	2020
2280 BORETTSINNSKUDD	222 000
<b>Sum</b>	<b>222 000</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

**Note 16 - Pantestillelser**

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 6 297 419,- sikret ved pant.  
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 7 758 646,-.

Storøya II borettslag