



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 417 766
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ELGTRÅKKET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Bori BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Jan Fred Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 23.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	13 875 761	13 774 235
Sum inntekter		13 875 761	13 774 235
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	648 094	687 104
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	41 881	13 960
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	11 901 456	9 770 361
Sum kostnader		12 591 431	10 471 425
Driftsresultat		1 284 330	3 302 810
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 122	6 641
Sum finansinntekter		2 122	6 641
Annen rentekostnad		683 499	885 181
Sum finanskostnader		683 499	885 181
Netto finans		-681 378	-878 540
Ordinært resultat før skattekostnad		602 953	2 424 270
Ordinært resultat etter skattekostnad		602 953	2 424 270
Årsresultat		602 952	2 424 269
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	602 952	2 424 270
Sum overføringer og disponeringer		602 952	2 424 270



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,15	80 614 455	80 614 455
Maskiner og anlegg	10	153 564	195 445
Sum varige driftsmidler		80 768 019	80 809 900
Sum anleggsmidler		80 768 019	80 809 900
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		35 726	29 062
Andre fordringer		1 422 100	800 279
Sum fordringer		1 457 826	829 341
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 178 796	4 634 508
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 178 796	4 634 508
Sum omløpsmidler		4 636 623	5 463 849
SUM EIENDELER		85 404 642	86 273 749
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	11	26 800	26 800
Sum innskutt egenkapital		26 800	26 800
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen egenkapital	12	25 002 645	24 399 693
Sum opptjent egenkapital		25 002 645	24 399 693
Sum egenkapital		25 029 445	24 426 493
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,15	40 095 559	40 095 559
Øvrig langsiktig gjeld	14,15	19 805 700	19 805 700
Sum annen langsiktig gjeld		59 901 259	59 901 259
Sum langsiktig gjeld		59 901 259	59 901 259
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		427 192	1 916 819
Skyldige offentlige avgifter		19 356	13 489
Annen kortsiktig gjeld		27 389	15 689
Sum kortsiktig gjeld		473 937	1 945 997
Sum gjeld		60 375 196	61 847 256
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		85 404 642	86 273 748



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 447704

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 417 766
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ELGTRÅKKET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Bori BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Jan Fred Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 18.06.2022



Organisasjonsnr: 953 417 766
ELGTRÅKKET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	13 875 761	13 774 235
Sum inntekter		13 875 761	13 774 235
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	648 094	687 104
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	41 881	13 960
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	11 901 456	9 770 361
Sum kostnader		12 591 431	10 471 425
Driftsresultat		1 284 330	3 302 810
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 122	6 641
Sum finansinntekter		2 122	6 641
Annen rentekostnad		683 499	885 181
Sum finanskostnader		683 499	885 181
Netto finans		-681 378	-878 540
Ordinært resultat før skattekostnad		602 953	2 424 270
Ordinært resultat etter skattekostnad		602 953	2 424 270
Årsresultat		602 952	2 424 269
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	602 952	2 424 270
Sum overføringer og disponeringer		602 952	2 424 270



Organisasjonsnr: 953 417 766
ELGTRÅKKET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,15	80 614 455	80 614 455
Maskiner og anlegg	10	153 564	195 445
Sum varige driftsmidler		80 768 019	80 809 900

Sum anleggsmidler		80 768 019	80 809 900
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		35 726	29 062
Andre fordringer		1 422 100	800 279
Sum fordringer		1 457 826	829 341

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 178 796	4 634 508
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 178 796	4 634 508

Sum omløpsmidler		4 636 623	5 463 849
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		85 404 642	86 273 749
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	11	26 800	26 800
Sum innskutt egenkapital		26 800	26 800

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	12	25 002 645	24 399 693
Sum opptjent egenkapital		25 002 645	24 399 693

Sum egenkapital		25 029 445	24 426 493
------------------------	--	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	13,15	40 095 559	40 095 559
Øvrig langsiktig gjeld	14,15	19 805 700	19 805 700
Sum annen langsiktig gjeld		59 901 259	59 901 259
Sum langsiktig gjeld		59 901 259	59 901 259
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		427 192	1 916 819
Skyldige offentlige avgifter		19 356	13 489
Annen kortsiktig gjeld		27 389	15 689
Sum kortsiktig gjeld		473 937	1 945 997
Sum gjeld		60 375 196	61 847 256
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		85 404 642	86 273 748



Organisasjonsnr: 953 417 766
ELGTRÅKKET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	13 791 364	13 702 782	13 708 476	14 110 600
Andre inntekter	2	84 397	71 453	75 000	95 000
Sum inntekter		13 875 761	13 774 235	13 783 476	14 205 600
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	174 951	165 604	146 135	186 635
Styrehonorar	4	448 800	440 000	460 000	450 000
Andre honorarer	4	24 343	81 500	46 500	77 400
Avskrivninger	10	41 881	13 960	0	225 000
Revisjonshonorar	4	9 125	9 025	9 500	9 500
Forretningsførerhonorar		269 668	263 348	269 667	275 000
Konsulenttjenester	5	308 010	64 730	134 500	266 100
Kontingenter		144 917	146 093	156 086	155 000
Drift og vedlikehold	6	4 940 025	3 611 752	2 786 000	2 319 000
Større vedlikehold/påkostninger		0	0	1 200 000	1 200 000
Forsikringer		644 087	585 396	640 500	710 500
Kommunale avgifter		3 303 846	3 103 622	3 415 000	3 450 000
Energi/fyring	7	499 478	212 931	300 000	400 000
Kabel-TV og bredbånd	8	1 398 493	1 306 772	1 400 000	1 450 000
Andre driftskostnader	9	383 807	466 692	350 500	265 500
Sum kostnader		12 591 431	10 471 425	11 314 388	11 439 635
Driftsresultat		1 284 330	3 302 810	2 469 088	2 765 965
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		2 122	6 641	6 000	6 000
Rentekostnader		683 499	885 181	720 000	840 000
Sum finansposter		-681 378	-878 540	-714 000	-834 000
Årets resultat		602 952	2 424 269	1 755 088	1 931 965
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	12	602 952	2 424 270	0	0
Sum disponering		602 952	2 424 270	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10, 15	3 966 507	3 966 507
Bygninger	10, 15	76 647 948	76 647 948
Andre anleggsmidler	10	153 564	195 445
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		80 768 019	80 809 900
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		35 726	29 062
Kortsiktige fordringer		-350	0
Forskuddsbetalte kostnader		1 422 450	800 279
Kontanter		19 854	8 554
Bank		3 158 942	4 625 954
Sum omløpsmidler		4 636 623	5 463 849
SUM EIENDELER		85 404 642	86 273 749



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	26 800	26 800
Opptjent egenkapital	12	25 002 645	24 399 693
Sum egenkapital		25 029 445	24 426 493
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 15	40 095 559	40 095 559
Borettsinnskudd	14, 15	19 805 700	19 805 700
Sum langsiktig gjeld		59 901 259	59 901 259
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		27 389	-3 449
Leverandørgjeld		427 192	1 916 819
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger		19 356	13 489
Annen kortsiktig gjeld		0	19 138
Sum kortsiktig gjeld		473 937	1 945 997
Sum gjeld		60 375 196	61 847 256
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		85 404 642	86 273 748

Pant og sikkerhetsstillelse 15

Sted: _____, dato: _____

Jan Fred Johansen
Styreleder

Inger M Grindalen
Styremedlem

Vidar Kolstad
Portalsupport

Ole Christiansen
Styremedlem

Vidar Tollefsen
Styremedlem

Hanne Haugslie
Styremedlem

413 Elgråkket Borettslag



NOTER

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	11 032 896	9 559 866
Lokaler	89 800	87 200
Stipulerte renter	720 168	1 158 006
Stipulerte avdrag	1 790 100	2 824 910
Andre Leieinntekter	158 400	72 800
Sum	13 791 364	13 702 782

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Bompenger	53 683	53 203
Utleie Elgstua	27 000	18 250
Andre innbetalinger	3 714	0
Sum	84 397	71 453

Andre innbetalinger gjelder tilbakebetaling fra Blystadingen Brf.



NOTER

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Diverse lønn	84 000	87 500
Opptjente feriepenger	10 862	11 823
Arbeidsgiveravgift	78 557	85 869
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-21 254
Arbeidsgiveravgift feriepenger	1 532	1 667
Sum	174 951	165 604

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

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	448 800	440 000
Utbetalt andre honorarer	24 343	81 500
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	9 125	9 025
Sum	482 268	530 525

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.
I tillegg har styret fått dekket utgifter til sommertilstelning med kr. 17.350,- samt kr. 1.029,- til møtemat/kaffe. Totalt kr. 18.379,- jfr. note 9

Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Juridisk rådgivning	13 500	23 720
Teknisk bistand	0	16 125
Vakthold	7 838	7 838
Andre fremmede tjenester	45 601	12 367
Andre forvaltnings tjenester	241 072	4 681
Sum	308 010	64 730



NOTER

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold eiendom	0	798 640
Vedlikehold bygg	2 557 840	362 554
Vedlikehold VVS	51 537	260 795
Vedlikehold elektro	241 466	9 800
Vedlikehold utvendige anlegg	174 228	239 514
Vedlikehold Elgstua	103 327	31 813
Vedlikehold garasjer	97 370	76 926
Vedlikehold ventilasjon	63 339	65 698
Brannsikring	88 377	107 874
Egenandel forsikringskader	0	60 000
Vaktmestertjenester	306 126	294 332
Renholdstjenester	754 694	802 575
Snøbrøyting/strøing/feing	265 569	268 022
Gressklipping	236 152	233 211
Sum	4 940 025	3 611 752

Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	499 478	212 931
Sum	499 478	212 931

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	1 398 493	1 306 772
Sum	1 398 493	1 306 772



NOTER

Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Sjøpeltømming/Container	94 160	96 483
Lyspærer, sikringer m.m.	10 891	13 072
Sanitær- og renholdskostnader	11 933	10 919
Leie maskiner	0	40 365
Leie/leasing av kontormaskiner	22 298	23 729
Verktøy og redskaper	25 130	52 718
Innkjøp av IT-/kontormaskiner	15 780	27 077
Nøkler, låser og skilt	77 330	74 306
Skadedyrarb. & Soppkontroll	13 716	12 851
Kontorrekvisita	6 098	3 698
Trykksaker, generelle	4 526	0
Kopiering	6 789	5 198
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	0	913
Kostnader tillitsvalgte	18 380	9 952
Generalforsamling/årsmøte	28 064	19 507
Andre kontorkostnader	16 725	606
IT-Kostnader	9 451	1 756
Gaver	14 036	13 780
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	7 328	6 574
Velferdskostnader	1 174	53 190
Øreavrunding	-2	0
Sum	383 807	466 692



NOTER

Note 10 - Anleggsmidler

	Andre anleggsmidler				Bygninger	
	Arbeidsmaskin (traktor)	Arbeidsmaskin (traktor)	Kontormaskine	Kontormaskine		
Anskaffelseskost pr.01.01 :	45 144	42 504	209 405	75 296	101 875	76 647 948
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	45 144	42 504	209 405	75 296	101 875	76 647 948
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	45 144	42 504	55 841	75 296	101 875	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	153 564	0	0	76 647 948
Årets avskrivninger :	0	0	41 881	0	0	0
Antatt levetid i år :	5	10	5	3	5	

Tomter

Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 966 507
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 966 507
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 966 507

Antatt levetid i år :

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	268	100	26 800

Note 12 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	24 399 693	21 975 423
Tilført til/fra EK fra årets resultat	602 952	2 424 270
Opptjent egenkapital 31.12	25 002 645	24 399 693



NOTER

Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP
Formål:	Refinansiering lån i Nordea og Husbanken
Lånenummer:	62018185690
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	1.85 %
Beregnet innfridd:	03.01.2022
Opprinnelig lånebeløp:	41 806 000
Lånesaldo 01.01:	40 095 559
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	40 095 559

Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	59 901 259	59 901 259
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	80 614 455	80 614 455
Pant og sikkerhetsstillelse	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	80 149 700	80 149 700



NOTER

Note 16 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	3 517 852	2 999 468
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	602 952	2 424 269
Tilbakeføring avskrivninger	41 881	13 960
Kjøp/salg anleggsmidler	0	-209 405
Avdrag langsiktig gjeld	0	-1 710 441
B. Årets endringer disponible midler	644 833	518 384
C. Disponible midler 31.12	4 162 685	3 517 852
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	4 636 623	5 463 849
- Kortsiktig gjeld	473 937	1 945 997
= Disponible midler 31.12	4 162 685	3 517 852



Resultat og balanse med noter for Elgråkket Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Elgråkket Borettslag

Styreleder	Jan Fred Johansen (sign.)	22.02.2022
Styremedlem	Vidar Kolstad (sign.)	22.02.2022
Styremedlem	Ole Christiansen (sign.)	17.02.2022
Styremedlem	Inger M Grindalen (sign.)	21.02.2022
Styremedlem	Hanne Haugslien (sign.)	21.02.2022
Styremedlem	Vidar Tollefsen (sign.)	20.02.2022



Elgråkket Borettslag - Styrets årsberetning 2021

Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Jan Fred Johansen, Bjørnefaret 4 E
Styremedlem, Vidar Tollefsen, Elgråkket 1 D
Styremedlem, Inger M Grindalen, Elgråkket 5 A
Styremedlem, Hanne Haugslien, Elgråkket 3 B
Styremedlem, Ole Christiansen, Bjørnefaret 2 F
1. varamedlem, Hanne Dagfinsen, Bjørnefaret 2 F
2. varamedlem, Marit Kalhagen Fjerdingby, Bjørnefaret 4 B
3. varamedlem, Bjørn Sevaldsen, Bjørnefaret 4 C
4. varamedlem, Jan Vidar Myhre, Bjørnefaret 2 A
5. varamedlem, Unni Hagen, Elgråkket 5 F

Valgkomiteen har i perioden bestått av:

Geir Nordgård Bjørnefaret 4C
Marit Buvarp Elgråkket 3A
Nina Sandvik Elgråkket 1D

Selskapsinformasjon

Elgråkket Borettslag har organisasjonsnummer 953417766

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Postadresse

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer: 953417766.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til faktura@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:
Elgråkket Borettslag , 953417766.
Postboks 2719
7439 Trondheim

Selskapet, eiendommen og bygningene

Elgråkket Borettslag ble stiftet 30.09.1976.

Borettslaget består av 268 andelsboliger, fordelt på 5 bygninger med adressene Elgråkket 1,3 og 5, samt Bjørnefaret 2 og 4. Eiendommen har gnr 103, bnr 303. i Rælingen kommune kommune.

Ansatte og arbeidsmiljø

Borettslaget har 2 mannlige og 1 kvinnelige ansatte. Det har ikke inntruffet uhell i løpet av året. Det er tegnet yrkesskadeforsikring og de ansatte er innmeldt i obligatorisk



tjenestepensjonsordning.

En person er ansatt for å heise flagg i borettslaget på offentlige flaggdager
En person er ansvarlig for utleie av Elgstua
En person har ansvar for snømåking og strøvmåking med håndfreser på de små gangveiene

Borettslaget har tegnet yrkesskadeforsikring for de ansatte.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet som gjøres i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-sloknings-utstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Borettslagets verktøy for oppfølging av HMS

Borettslaget har et web-basert internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Systemet varsler styret og HMS-ansvarlig i styret når det er tid for periodiske tiltak.

Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen. Bl.a. utføres jevnlig inspeksjon, kontroll og vedlikehold på:
Skadedyrbekjempelse, brannndører, nød- og lede-lys, brannsluknings-apparater, røykvarslere, lekeplasser og lekeplassutstyr.

Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling har styret avholdt 9 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Forkjøpsrett
- Bruksoverlating
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader

Av andre større saker kan nevnes:

Kjellergulvene

Gulv på garasjeplanet, er slitt og belegget løsner. Styret har innhentet tilbud på rehabilitering av disse. Dette settes i bestilling slik at rehabiliteringen kan gjennomføres i løpet av 2022.

Garasjeportåpning via mobiltelefon: Systemene for åpning av garasjeportene via mobiltelefon har blitt oppgradert.

I forbindelse med årlig sjekk fra Firesafe fikk vi merknader/mangler på styringssystemet på brannportene i garasjene. Disse er gamle og utdaterte. Vi har bestilt oppgradering av dette.



Nødløst i Elgstua og garasjer er sjekket og feil på disse blir også utbedret.

Sjekk av lekeplassutstyr på alle lekeplasser blir foretatt en gang pr. år av eksternt firma. Mangler i forhold til tilbake-meldings rapport blir utbedret i henhold til rapporterte feil. I tillegg blir det jevnlig utført tilsyn på lekeplassutstyr av vaktmester.

Røykvarslere til leilighetene er levert ut til beboerne etter behov.

Utvendig vedlikehold fasader oppstart januar 2021.

Til dette prosjektet sendte styret ut en forespørsel til 4 entreprenører:

Malermesterne A/S.

Ø2B Østlandske Entreprenør.

Malermester Mathisen A/S.

DVS Entreprenør som er den del av Fasadegruppen.

Prosjektet ble tildelt Malermester Mathisen, i samarbeid med BORI prosjekt og styret.

Skiftet ut 45 stk. vinduer både 2 fags og 1 fags grunnet råte i vindusrammer.

Resterende vinduer 481 stk. i front på alle 5 blokkene ble kontrollert: Listverk demonteres/remonteres ifm. tetting/forsegling rundt vinduer for å hindre trekk.
Beskrivelse: Komplettere eventuell manglete isolasjon -Legge inn fugepølse beregnet for spalten i mellom vindusramme og vegg/panel -Fuge/tette spalte på begge sider og topp karm. Samtlige vinduer ble malt.

Vindusarbeidene ble forsinket grunnet Covid19 restriksjoner og leveringsproblemer fra vindus- produsent, men ble ferdigstilt januar 2022.

Det er blitt holdt 24 møter/befaringer samt HMS kontroller i 2021 i forbindelse med prosjektet.

I tillegg til arbeidet med vinduer ble det også bestemt at nedre panelvegg og panel over inngangspartier samt front baldakiner trengte en oppfriskning med ny farge.

Østvendte teglsteins hjørner på blokker ble impregnert grunnet porøs teglstein.

En del av yttervegg i Bjørnefaret 2A måtte byttes grunnet fukt/råteskade.

Bark borettslag

Dette arbeidet kom i gang senhøsten 2021 og har berørt Elgråkket i større grad en forventet med sprengning/graving under omlegging av vann/avløp og vei/gangfelt til Bark.

Dette arbeidet har styret fulgt nøye da det berører borettslagets eiendom og har jevnlig kontakt med BACKE Entreprenør og dette fungerer veldig bra, og styret vil ha oppfølging med dette også i 2022.

I løpet av 2021 har vi hatt en vannskade som har kostet oss egenandel på kr. 10.000,-. Vannskaden kom fra terrassen ble utbedret av forsikringsselskapets firma.

Fukt og muggsopp på yttervegg i leilighet som ligger i Elgråkket 1. Her har vi fått hjelp av mange eksperter og endt opp med å løfte beslaget på taket for bedre utlufting samt isolere kuldebroer i garasjen.

Avsluttet dreneringsarbeidet ved Bjørnefaret 2A, så som ny asfalt og fliser til inngangspartiet.



Vi er fortsatt i dialog med Rælingen kommune for godkjenning av Elgkalven, Elgråkket 3 E til bruk for overnatting. Rælingen Kommune har pr. i dag ikke godkjent Elgkalven så vi har hentet inn hjelp fra advokat.

Det har ikke vært gjennomført velferdstiltak grunnet Covid-19

Styret har avholdt ekstraordinær generalforsamling for innkomne forslag til ordinære generalforsamling 2021. Sakene ble ikke tatt opp på ordinær GF, da det var vanskelig å holde en fysisk GF grunnet Covid-19. Saker som ble tatt opp var: Rehabilitering terrasser og varmepumper i borettslag.

Det er sendt ut jevnlig infoskriv, samt lagt ut diverse info på borettslagets hjemmeside.

Borettslaget har hatt to kvelder med komprimatorbiler (vår/høst) som beboere kunne benytte til å kvitte seg med avfall/diverse ting som møbler etc.

Det er omsatt 15 boliger fra april 2021 - mars 2022.

Regnskapet for 2021

Regnskapet for 2021 viser et driftsresultat på kr 1.284.330 og et positivt årsresultat på kr 602.952.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Det er benyttet noe mer konsulentbistand enn forutsatt
- Flere nødvendige vedlikeholdsoppgaver enn forutsatt
- Økte energikostnader

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2021 kr 4.162.685,-.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2021 og frem til styret årsberetning er avgitt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2021 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Kostnadsutvikling / budsjett for 2022

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en



individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko.

Kommunale avgifter

Det er lagt til grunn en økning på 5% i forhold til 2021.

Finanskostnader

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2021 lagt til grunn ved budsjetteringen, samt 3 økninger på 0,25 prosentpoeng i løpet av 2022. Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2022 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Planlagt vedlikehold

Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2022 og det er kun budsjettet med forefallende vedlikehold.

Det er planlagt følgende vedlikehold:

Kjellergulv på garasjeplan skal utbedres.

Lamper i inngangspartier og oppganger skal byttes (EDA).

Rørspyling skal utføres i løpet av året. Gjøres i samarbeid med Bjørnefaret borettslag.

Utvendige kjellernedganger skal renoveres.

Forsikring

Felleskostnader

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Gjensidige. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak i seg selv.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. «Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr. Forsikringen dekker bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Forsikringen dekker også skade voldt av ulike insekter, se utfyllende liste i vilkårene. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Ved skade

For å melde skade til Gjensidige benyttes link til skadeportal i Gjensidige på www.bori.no.

Ved akutt skade kan Gjensidiges vakttelefon 915 03100 benyttes.

For Gjensidigekunder:

Skadedyrsdekningen ivaretas av Norsk Hussopp Forsikring, som også foretar skadeoppgjør. Skadedyr meldes på epost: skade@hussoppen.no,

www.hussoppen.no eller telefon: 22 28 31 50.

Bruksoverlating (utleie mm)

Søknad om bruksoverlating kan sendes fra *Min side* når du er logget inn på www.bori.no.



Søknadsskjema kan også lastes ned fra www.bori.no eller fås tilsendt ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer.

Korttidsbruksoverlating (-utleie) er tillatt inntil 30 dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på bruksoverlatingen skal meldes styret på forhånd.

Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget og medlemmer av BORI har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettsider www.bori.no. Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har gfflengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivningen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.

Kabel-TV og bredbånd

Elgtråkket borettslag har avtale med Telenor når det gjelder TV og bredbånd.

Dekoder skal stå igjen i boligen ved flytting. Denne tilhører borettslaget.

Telenor (tidligere Canal Digital)

Tjenesten(e) leveres av Telenor. Servicetelefon 915 09000 er betjent på hverdager mellom kl. 0800-2000, lørdag kr. 0900-1700 og søndag kl. 1000-1500. Chat med Telmi, Telenors chattende robot, døgnet rundt. Se www.telenor.no/privat/kundeservice/kontakt/ for mer informasjon.

Parkering og lading av bil

Borettslaget har 268 garasjeplasser.

- Alle garasjeplasser har mulighet for ladeboks.
- Det er beskrevet ladetilbud på vår hjemmeside.

Styret jobber med å få inn tilbud fra leverandører av et felles ladesystem for elbiler- og hybridbiler på alle garasjeplassene. Formålet med dette er at de som lader elbil/hybridbil får egen faktura på strømforbruket og at dette ikke belastes via månedlig husleie. I forbindelse med dette arbeidet får vi konsulentbistand fra Elbil foreningen.

Når vi har fått vurdert tilbudene vi får inn, vil styret innkalle til en informasjonsmøte for å gjennomgå og behandle denne saken særskilt.

Driften av borettslaget

Vaktmester

Borettslaget har avtale med TOMA Eiendomsdrift vedr. vaktmestertjenester. Vakttelefon etter kl. 16:00. Dette gjelder også snøbrøyting og strøing.

Nøkler



Nøkler kan kjøpes hos Romerike Låsservice etter rekvisisjon fra styret. Mail sendes til post@elgtrakket.no.

Renhold

Renhold i fellesarealer og Elgstua utføres av Lørenskog Renhold.

Vedtekter/regler

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

Parkering

Borettslaget har innvendige parkeringsplasser i blokkenes kjellerplan samt utvendige parkeringsplasser/gjesteplasser.
Utvendige parkeringsplasser/gjesteplasser håndteres av P-service AS

Brannsikringsutstyr

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Røykvarsler og slukkeapparater skal følge leiligheten.

Medlemsfordeler

NBBL har på vegne av alle boligbyggelagene i Norge fremforhandlet en samarbeidsavtale med Telenor ASA, som gir beboerne gunstige rabatter på bruk av fasttelefon, Internett, mobiltelefon, forsikring, finansiering mm. I tillegg er det inngått rabattavtaler med en rekke bransjeforretninger, se www.bori.no

Internett

Styret har e-post: post@elgtrakket.no
Utleie Elgstua e-post: elgstua@elgtrakket.no
Borettslagets hjemmeside: www.elgtrakket.no

Borettslagets styre har kontor i Elgråkket 3A og treffes 2.og 4.onsdag pr måned mellom klokken 1800 -1900.
Styret kan også kontaktes på telefon 95306624 i tidsrom hverdager: kl.1000-1400 og e-post post@elgtrakket.no

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

Energimerking er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Energiattest kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

Årsmeldingen er godkjent av styret.



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	13 791 364	13 702 782	13 708 476	14 110 600
Andre inntekter	2	84 397	71 453	75 000	95 000
Sum inntekter		13 875 761	13 774 235	13 783 476	14 205 600
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	174 951	165 604	146 135	186 635
Styrehonorar	4	448 800	440 000	460 000	450 000
Andre honorarer	4	24 343	81 500	46 500	77 400
Avskrivninger	10	41 881	13 960	0	225 000
Revisjonshonorar	4	9 125	9 025	9 500	9 500
Forretningsførerhonorar		269 668	263 348	269 667	275 000
Konsulenttjenester	5	308 010	64 730	134 500	266 100
Kontingenter		144 917	146 093	156 086	155 000
Drift og vedlikehold	6	4 940 025	3 611 752	2 786 000	2 319 000
Større vedlikehold/påkostninger		0	0	1 200 000	1 200 000
Forsikringer		644 087	585 396	640 500	710 500
Kommunale avgifter		3 303 846	3 103 622	3 415 000	3 450 000
Energi/fyring	7	499 478	212 931	300 000	400 000
Kabel-TV og bredbånd	8	1 398 493	1 306 772	1 400 000	1 450 000
Andre driftskostnader	9	383 807	466 692	350 500	265 500
Sum kostnader		12 591 431	10 471 425	11 314 388	11 439 635
Driftsresultat		1 284 330	3 302 810	2 469 088	2 765 965
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		2 122	6 641	6 000	6 000
Rentekostnader		683 499	885 181	720 000	840 000
Sum finansposter		-681 378	-878 540	-714 000	-834 000
Årets resultat		602 952	2 424 269	1 755 088	1 931 965
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	12	602 952	2 424 270	0	0
Sum disponering		602 952	2 424 270	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10, 15	3 966 507	3 966 507
Bygninger	10, 15	76 647 948	76 647 948
Andre anleggsmidler	10	153 564	195 445
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		80 768 019	80 809 900
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		35 726	29 062
Kortsiktige fordringer		-350	0
Forskuddsbetalte kostnader		1 422 450	800 279
Kontanter		19 854	8 554
Bank		3 158 942	4 625 954
Sum omløpsmidler		4 636 623	5 463 849
SUM EIENDELER		85 404 642	86 273 749



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	26 800	26 800
Opptjent egenkapital	12	25 002 645	24 399 693
Sum egenkapital		25 029 445	24 426 493
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 15	40 095 559	40 095 559
Borettsinnskudd	14, 15	19 805 700	19 805 700
Sum langsiktig gjeld		59 901 259	59 901 259
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		27 389	-3 449
Leverandørgjeld		427 192	1 916 819
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger		19 356	13 489
Annen kortsiktig gjeld		0	19 138
Sum kortsiktig gjeld		473 937	1 945 997
Sum gjeld		60 375 196	61 847 256
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		85 404 642	86 273 748

Pant og sikkerhetsstillelse 15

Sted: _____, dato: _____

Jan Fred Johansen
Styreleder

Inger M Grindalen
Styremedlem

Vidar Kolstad
Portalsupport

Ole Christiansen
Styremedlem

Vidar Tollefsen
Styremedlem

Hanne Haugslie
Styremedlem

413 Elgråkket Borettslag



NOTER

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	11 032 896	9 559 866
Lokaler	89 800	87 200
Stipulerte renter	720 168	1 158 006
Stipulerte avdrag	1 790 100	2 824 910
Andre Leieinntekter	158 400	72 800
Sum	13 791 364	13 702 782

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Bompenger	53 683	53 203
Utleie Elgstua	27 000	18 250
Andre innbetalinger	3 714	0
Sum	84 397	71 453

Andre innbetalinger gjelder tilbakebetaling fra Blystadingen Brf.



NOTER

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Diverse lønn	84 000	87 500
Opptjente feriepenger	10 862	11 823
Arbeidsgiveravgift	78 557	85 869
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-21 254
Arbeidsgiveravgift feriepenger	1 532	1 667
Sum	174 951	165 604

Borettslaget har ingen ansatte.
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	448 800	440 000
Utbetalt andre honorarer	24 343	81 500
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	9 125	9 025
Sum	482 268	530 525

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.
I tillegg har styret fått dekket utgifter til sommertilstelning med kr. 17.350,- samt kr. 1.029,- til møtemat/kaffe. Totalt kr. 18.379,- jfr. note 9

Note 5 - Konsulent tjenester

	2021	2020
Juridisk rådgivning	13 500	23 720
Teknisk bistand	0	16 125
Vakthold	7 838	7 838
Andre fremmede tjenester	45 601	12 367
Andre forvaltnings tjenester	241 072	4 681
Sum	308 010	64 730



NOTER

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold eiendom	0	798 640
Vedlikehold bygg	2 557 840	362 554
Vedlikehold VVS	51 537	260 795
Vedlikehold elektro	241 466	9 800
Vedlikehold utvendige anlegg	174 228	239 514
Vedlikehold Elgstua	103 327	31 813
Vedlikehold garasjer	97 370	76 926
Vedlikehold ventilasjon	63 339	65 698
Brannsikring	88 377	107 874
Egenandel forsikringskader	0	60 000
Vaktmestertjenester	306 126	294 332
Renholdstjenester	754 694	802 575
Snøbrøyting/strøing/feing	265 569	268 022
Gressklipping	236 152	233 211
Sum	4 940 025	3 611 752

Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	499 478	212 931
Sum	499 478	212 931

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	1 398 493	1 306 772
Sum	1 398 493	1 306 772



NOTER

Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Sjøpeltømming/Container	94 160	96 483
Lyspærer, sikringer m.m.	10 891	13 072
Sanitær- og renholdskostnader	11 933	10 919
Leie maskiner	0	40 365
Leie/leasing av kontormaskiner	22 298	23 729
Verktøy og redskaper	25 130	52 718
Innkjøp av IT-/kontormaskiner	15 780	27 077
Nøkler, låser og skilt	77 330	74 306
Skadedyrarb. & Soppkontroll	13 716	12 851
Kontorrekvisita	6 098	3 698
Trykksaker, generelle	4 526	0
Kopiering	6 789	5 198
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	0	913
Kostnader tillitsvalgte	18 380	9 952
Generalforsamling/årsmøte	28 064	19 507
Andre kontorkostnader	16 725	606
IT-Kostnader	9 451	1 756
Gaver	14 036	13 780
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	7 328	6 574
Velferdskostnader	1 174	53 190
Øreavrunding	-2	0
Sum	383 807	466 692



NOTER

Note 10 - Anleggsmidler

	Andre anleggsmidler	Arbeidsmaskin (traktor)	Arbeidsmaskin (traktor)	Kontormaskine	Kontormaskine	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	45 144	42 504	209 405	75 296	101 875	76 647 948
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	45 144	42 504	209 405	75 296	101 875	76 647 948
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	45 144	42 504	55 841	75 296	101 875	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	153 564	0	0	76 647 948
Årets avskrivninger :	0	0	41 881	0	0	0
Antatt levetid i år :	5	10	5	3	5	

Tomter

Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 966 507
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 966 507
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 966 507

Antatt levetid i år :

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	268	100	26 800

Note 12 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	24 399 693	21 975 423
Tilført til/fra EK fra årets resultat	602 952	2 424 270
Opptjent egenkapital 31.12	25 002 645	24 399 693



NOTER

Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP
Formål:	Refinansiering lån i Nordea og Husbanken
Lånenummer:	62018185690
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	1.85 %
Beregnet innfridd:	03.01.2022
Opprinnelig lånebeløp:	41 806 000
Lånesaldo 01.01:	40 095 559
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	40 095 559

Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	59 901 259	59 901 259
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	80 614 455	80 614 455
Pant og sikkerhetsstillelse	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	80 149 700	80 149 700



NOTER

Note 16 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	3 517 852	2 999 468
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	602 952	2 424 269
Tilbakeføring avskrivninger	41 881	13 960
Kjøp/salg anleggsmidler	0	-209 405
Avdrag langsiktig gjeld	0	-1 710 441
B. Årets endringer disponible midler	644 833	518 384
C. Disponible midler 31.12	4 162 685	3 517 852
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	4 636 623	5 463 849
- Kortsiktig gjeld	473 937	1 945 997
= Disponible midler 31.12	4 162 685	3 517 852



Resultat og balanse med noter for Elgråkket Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Elgråkket Borettslag

Styreleder	Jan Fred Johansen (sign.)	22.02.2022
Styremedlem	Vidar Kolstad (sign.)	22.02.2022
Styremedlem	Ole Christiansen (sign.)	17.02.2022
Styremedlem	Inger M Grindalen (sign.)	21.02.2022
Styremedlem	Hanne Haugslien (sign.)	21.02.2022
Styremedlem	Vidar Tollefsen (sign.)	20.02.2022



Til generalforsamlingen i Elgtråkket Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Elgtråkket Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 602 952. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no





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 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>.

Lillestrøm, 28. februar 2022
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no

