



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 285 893
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BORREBÆKKEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/Nordberg Eiendomsforvaltning AS
Erich Mogensøns vei 12
0594 OSLO

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: Morten Mørch jr.
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2021

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, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		3 373 980	3 237 928
Annen driftsinntekt		614 728	650 059
Sum inntekter		3 988 708	3 887 987
Kostnader			
Lønnskostnad		136 066	128 019
Annen driftskostnad	4-5	2 406 572	2 680 949
Sum kostnader		2 542 638	2 808 968
Driftsresultat		1 446 070	1 079 019
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 051	4 927
Sum finansinntekter		5 051	4 927
Annen rentekostnad		304 998	351 848
Sum finanskostnader		304 998	351 848
Netto finans		-299 947	-346 921
Ordinært resultat før skattekostnad		1 146 123	732 098
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 146 123	732 098
Ekstraordinære poster		104 268	-575 663
Årsresultat		1 250 391	156 435
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond		262 883	259 200
Overføringer til/fra annen egenkapital		987 508	-102 765
Sum overføringer og disponeringer		1 250 391	156 435



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		24 321	12 359
Andre fordringer		113 029	108 625
Sum fordringer		137 350	120 984
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1	2 587 881	1 720 684
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 587 881	1 720 684
Sum omløpsmidler		2 725 231	1 841 668
SUM EIENDELER		2 725 231	1 841 668
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	2	1 589 026	1 326 143
Udekket tap		7 950 447	8 937 955
Sum opptjent egenkapital		-6 361 421	-7 611 812
Sum egenkapital		-6 361 421	-7 611 812
Gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	8 790 097	9 168 203
Øvrig langsiktig gjeld		22 750	18 200
Sum annen langsiktig gjeld		8 812 847	9 186 403
Sum langsiktig gjeld		8 812 847	9 186 403
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		141 560	148 420
Skyldige offentlige avgifter		60 471	55 561
Annen kortsiktig gjeld		71 774	63 096
Sum kortsiktig gjeld		273 805	267 077
Sum gjeld		9 086 652	9 453 480
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 725 231	1 841 668



Borrebækken boligsameie

Styrets årsberetning 2020

Styret har i perioden hatt følgende sammensetning:

Styreleder:	Carl-Vidar Haugan
Styremedlem:	Terje Kristoffer Skow frem til 01.08.2020.
Styremedlem:	Jon Morten Steinveg
Styremedlem:	Suhaib Ahmad fra 09.09.2020.
Varamedlem:	Nazanin Habibullah Kaakal fra 09.09.2020.
Varamedlem:	Sissel Aas til 09.09.2020.
Varamedlem:	Kjell Erik Skårestuen
Valgkomite:	Nazanin Habibullah Kaakal
Valgkomite:	
Forretningsfører:	Nordberg eiendomsforvaltning AS
Revisor:	Unic Revisjon AS

Styret har i perioden hatt 10 styremøter, samt regnskap/budsjettmøte, og flere befaringer av sameiet.

Det er i perioden omsatt 6 leiligheter, det er totalt 27 leiligheter på utleie, Oslo Kommune v/boligbygg har 1 av disse i utleie.
Ved fremleie skal sameiets utleieskjema fylles ut. Ta kontakt med styret eller forretningsfører for utleieskjema.

Det er foretatt befaringer på sameiets ute- og inne område, og det er vurdert behovet for generelt vedlikehold/oppgradering.
Det har vært 1 vannlekkasje i en leilighet i denne perioden samt 1 blokkering av kloakk rør i vaskekjelleren i blokk 2.

Skadedyr

Sameiet har hatt mange tilfeller av skadedyr (kakerlakker og veggdyr) pr. d.d. har vi 0 pågående saker.
Ved mistanke om skadedyr, - vennligst kontakt styret omgående på: calle@cityhoppers.no

Ekstraordinært sameiermøte.

Det ble avholdt 1-et ekstraordinært sameie møte i 2020.

Kontroll av bygningsmasse og garasjeanlegg

På bakgrunn av nødvendig arbeid i S.M. 6 ønsket styret en kontroll av hele bygningsmassen inkl. garasjeanlegget, Styret har innhentet ekspertise for kontroll hos USBL. Rapporten ble puttet i postkassen til alle sameiere den 11. september 2017, samt sendt i post til alle utleiere i sameiet.

Søppel / ting og tang

Det er fortsatt et stort problem at det blir hensatt søppel og andre gjenstander ved søppelsiloene og i kjellere. Dette er noe beboerne selv må fjerne. Dessverre viser det seg at



beboerne slurver med å knyte igjen søppelposene, samt at glass, papp og diverse blir kastet i søppelsiloene. Dette påfører sameiet ekstra kostnader til renovasjon.

Sameiere må påse at sine leietakere ikke setter fra seg saker og ting i kjellerne. Styret har ved flere anledninger i 2020 sørget for at hensatt søppel har blitt fjernet, noe som fører til økte kostnader for sameiet.

Sameiet fikk i forbindelse med brannvernkontrollen i 2020 bemerkelse ang. sko, barnevogner, sykler og andre ting som står i oppganger/kjellere. I løpet av 2020 så har det vært mye ansamling av diverse i oppganger/ kjellere. Styret minner om at brannvernreglene må følges opp. Ta eventuelt kontakt med styret før ting plasseres vilkårlig da det er ikke tillatt å sette fra seg i sameiets eiendom.

Hærverk på inngangsdører og låser.

Vi har ved flere anledninger tilkalt låsesmed, da det er noen som putter diverse gjenstander i låse kasser og sylindere. Det er også oppdaget riper på glassrutene, samt at gummilistene blir fjernet.

De 2 ovenstående punkter koster sameiet ca. kr 25.000 til 50.000 hvert år.

TV / Internett

Telenor/ Canal Digital er nå leverandør av TV/internett. Dekoder fra Telenor/Canal Digital er sameiets eiendom og skal ikke fjernes fra leiligheten.

Huseiernes landsforbund

Sameiet er nå medlem i HL.

Styrom / kontortid

Det er blitt laget et styrom i S.M. 2. Styret avholder møte på styrommet den første onsdagen i måneden. Det er mulig for beboere å komme innom i kontortiden mellom kl. 18.30 og 19.00.

Sameiets e-post adresse: styret@borrebekken.no/calle@cityhoppers.no

Arbeid utført i 2018/2019

Det ble byttet ut gamle kraner og stoppekraner i alle vaskeriene i løpet av 2018.

Det ble montert 18stk. tilbakeslagsventiler i S.M.6 etter problemer med vannet i 2019.

I løpet av 2018 endret sameiet parkeringskilt etter ønske av beboere. Dette ser ut til å fungere bra selv om noen ikke overholder parkering og blir da bøtelagt.

Har du behov for håndverker/arbeidsfolk som må parkere på sameiets område, ring P-Service AS på TLF. 41-25-53-84 og gi de ditt registreringsnummer og opplys om at du arbeider på sameiets område. Du vil da ikke bli bøtelagt. Be om bekreftelse.

Sommeren 2018 ble det satt i gang rehabilitering av mursteins vegger. Ferdigstilt i 2018/2019.

I 2020 ble utvendig garasjevegger malt og inngangstrapp foran 2a ble utbedret.

Uforutsett arbeid i 2021.

Utskifting av avløpsrør i S.M. 2, S.M. 4 og S.M. 6.

Utbedring av balkonggulv, hvor belegget hadde sprukket og vann hadde seget inn i



balkonggulv. Dette gjaldt særlig i de øvre etasjene. På grunn av Covid-19 ble det ikke utført kontroll fra USBL.

Rehabilitering av garasjelegget.

Økonomi:

Regnskapet er gjort opp med tilfredsstillende resultat.

Som en ser av årets regnskap har sameiet et overskudd kr.1.250.391,-.

Styret er fornøyd med den økonomiske driften av sameiet, men ser samtidig at vi har noen utfordringer.

Sameiets økonomi har dermed bidratt med muligheten til å ta løpende vedlikehold og oppgraderinger etter som det har dukket opp.

Fortsatt drift.

Styret har lagt fortsatt drift til grunn for avleggelsen av årsregnskapet for 2020.

Underskudd/Overskudd

Styret foreslår at overskuddet føres mot annet egenkapital.

Ytre miljø.

Sameiet har ingen aktivitet som forurensar det ytre miljø.

Forsikring.

Sameiet sa opp sin forsikring med Gjensidige gjeldende fra 01.12.2019 og inngikk ny avtale med Fremtind Forsikring AS gjeldende fra 01.12.2019 hvor sameiets eiendom er fullverdiforsikret. Kundenummer 3111108. Forsikringsnummer 20678489/20678671/egenandel på kr.10000.-.

All skade skal meldes til styret.

Vannskader på bad og kjøkken innvendig i leiligheten dekkes ikke av sameiets skadeforsikring. Den enkelte sameier er ansvarlig for sluk og røropplegg som går frem til felles gjennomgående rørsystemer i bygningen. Ved vannskader i egen leilighet er seksjonseier ansvarlig og må dekke egen og evt. naboens skader.

Styret oppfordrer alle sameiere til å rense sluket 4 ganger i året, slik at sluket holdes åpent. Dette for å unngå innsig av vann i baderoms gulv med påfølgende vannlekkasjeskade i etasjen under.

Ved innbrudd i leiligheter og boder dekkes dette av den enkelte sameiers innboforsikring. Dette gjelder også private gjenstander som kan bli ødelagt ved en eventuell vannlekkasje.

Dugnad.

Styret måtte også i år leie inn hjelp til dugnad og kjeller rydding.

Brobekk, 6. mars 2021.

Carl-Vidar Haugan /s/
Styreleder

Jon Morten Stenvæg/s/
Styremedlem

Suhaib Ahmad /s/
Styremedlem



BORREBÆKKEN BOLIGSAMEIE					
RESULTATREGNSKAP					
	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021	
Driftsinntekter					
Fellesutgifter	kr 3 008 880	kr 2 872 152	kr 3 009 000	kr 3 009 000	
Garasjeleie	kr 83 680	kr 82 656	kr 83 000	kr 101 000	
Innbet renter/avdrag lån	kr 596 844	kr 596 040	kr 620 000	kr 558 000	
Innbetalt vedlikeholdsfond	kr 259 200	kr 259 200	kr 259 000	kr 259 000	
Diverse inntekter	kr 10 934	kr 20 175	kr 12 000	kr 10 000	
Utbytte Gjensidige	kr -	kr 26 194	kr -	kr -	
Motorvarmerleie	kr 22 220	kr 23 920	kr 20 000	kr 48 000	
Vaskeripenger	kr 6 950	kr 7 650	kr 6 000	kr 6 000	
Sum driftsinntekter	kr 3 988 708	kr 3 887 987	kr 4 009 000	kr 3 991 000	
Driftskostnader					
Styrehonorar	kr 100 000	kr 100 000	kr 100 000	kr 150 000	
Arbeidsgiveravgift	kr 36 066	kr 28 019	kr 30 000	kr 50 000	
Fyringskostnader	kr 581 072	kr 944 104	kr 1 000 000	kr 1 000 000	
Strøm	kr 43 016	kr 60 187	kr 70 000	kr 70 000	
Vedlikehold	Note 4 kr 339 113	kr 280 248	kr 350 000	kr 450 000	
Konsulentonorar/andre honorarer	kr -	kr 39 584	kr 150 000	kr 200 000	
TV-anlegg	kr 238 332	kr 223 773	kr 238 000	kr 238 000	
Revisjon	kr 10 000	kr 10 000	kr 10 000	kr 10 000	
Forretningsførsel	kr 117 072	kr 117 110	kr 117 000	kr 117 000	
Trappevask/ekstra-arbeid	kr 174 477	kr 99 824	kr 120 000	kr 150 000	
Andre kostnader	Note 5 kr 189 508	kr 187 147	kr 250 000	kr 250 000	
Forsikring	kr 155 276	kr 200 843	kr 145 000	kr 170 000	
Kommunale avgifter	kr 558 706	kr 518 129	kr 561 000	kr 564 000	
Sum driftskostnader	kr 2 542 638	kr 2 808 968	kr 3 141 000	kr 3 419 000	
Foreløpig driftsresultat	kr 1 446 070	kr 1 079 019	kr 868 000	kr 572 000	
Rehabilitering fasader	kr -	kr 603 883	kr -	kr -	
Driftsresultat	kr 1 446 070	kr 475 136	kr 868 000	kr 572 000	
Finansinntekter- og kostnader					
Renteinntekter	kr 5 051	kr 4 927	kr -	kr -	
Rentekostnader	kr 304 998	kr 351 848	kr 360 000	kr 255 000	
Netto finansposter	kr -299 947	kr -346 921	kr -360 000	kr -255 000	
Kontantinnbet felleslån	kr 104 268	kr 28 220	kr -	kr -	
Årsresultat	kr 1 250 391	kr 156 435	kr 508 000	kr 317 000	
Overføringer					
Overført til vedlikeholdsfond	kr 262 883	kr 259 200	kr 259 000	kr 259 000	
Overført til/fra annen egenkapital	kr 987 508	kr -102 765			
Sum overføringer	kr 1 250 391	kr 156 435			
Avdrag	kr 273 838	kr 259 535	kr 258 000	kr 291 000	
X-ord avdrag v/nedbet av felleslån	kr 104 268	kr 28 220			
	kr 378 106	kr 287 755			



BORREBÆKKEN BOLIGSAMEIE	
Noter til regnskap 2020	
Regnskapsprinsipper	
Selskapt er et eierseksjonssameie med 72 seksjoner. Iht. § 64 i lov om eierseksjoner skal selskapet utarbeide årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelser gitt i regnskapsloven.	
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.	
Salgsinntekter og kostnader	
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.	
Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld	
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.	
Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likehet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.	
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Leieavtaler balanseføres ikke.	
Fordringer	
Kundefordringer (krav på husleie) og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.	
Note 1	Bankinnskudd
	Herav utgjør skattetrekkskonto kr 41.112
Note 2	Vedlikeholdsfond
	Saldo 1.1.20
	Overført jan-des og renteinntekter
	- rehab
	kr 1 326 143
	kr 262 883
	kr -
	kr 1 589 026
Note 3	Langsiktig gjeld
	Opprinnelig lånebeløp kr 3.780.000 konvertert 2006/refinansiert i 2013 til Handelsbanken annuitetslån med flytende rente 3,05 % p.t / etter nåværende nedbet.plan vil lånet være innfridd år 2031
	Handelsbanken: låneopptak kr 8.000.000/utbetalt 23.04.18
	annuitetslån med flytende rente 3,05 % p.t / etter nåværende nedbet.plan vil lånet være innfridd år 2048
Note 4	VEDLIKEHOLD
	Vedlikehold/reparasjoner bygning
	Generelt vedlikehold: N.Brannvern-avtale/rep sylindere/div rep
	Garasjer: serviceavtale port/rep
	Elektro/fyranlegg
	Porttelefoner: div rep
	Elektrisk: rep etc
	Gårdsutstyr: div innkjøp
	Vedlikehold VVS: div rep. /tilbakeslag kloakk
	kr 63 328
	kr 12 565
	kr -
	kr -
	kr 19 429
	kr 2 702
	kr 41 550
	kr 139 574
	Egenandel skader
	kr -
	kr 139 574
	Vedlikehold uteanlegg
	Feing/spyling/blomster/gressklipp 2018 og 2019 og 2020/fjernet beplantning
	kr 199 016
	kr 199 016
	Vedlikehold vaskeri
	Div rep/omkoding vaskekort
	kr 523
	SUM NOTE 4
	kr 339 113



UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Unic Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforening
Vekstsenteret, Olaf Helsets vei 6
Postboks 150 Oppsal
0619 Oslo

post@unicrevisjon.no
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til årsmøtet i Borrebækken boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Borrebækken boligsameies årsregnskap som viser et overskudd på kr NOK 1 250 391. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020 og resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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 sameiet 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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av Informasjon i styrets årsberetning, men 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.



UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Det henvises til revisorforeningen.no/revisjonsberetninger som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 15.februar 2021
Unic revisjon AS

Arild Breivold
statsautorisert revisor