



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 946 448 206  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: MÅSAN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Bori BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

### 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: Eva Ower Holm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2021

### 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, 12.07.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 304 020	4 047 810
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 304 020</b>	<b>4 047 810</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		269 413	265 579
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 490	5 490
Annen driftskostnad		2 692 882	2 826 048
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 967 785</b>	<b>3 097 116</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 336 235</b>	<b>950 693</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 486	20 200
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 486</b>	<b>20 200</b>
Annen rentekostnad		248 125	313 436
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>248 125</b>	<b>313 436</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-245 639</b>	<b>-293 237</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 090 596</b>	<b>657 457</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 090 596</b>	<b>657 457</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 090 595</b>	<b>657 457</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		1 090 595	657 457
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 090 595</b>	<b>657 457</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		3 733 734	3 739 224
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 733 734</b>	<b>3 739 224</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 733 734</b>	<b>3 739 224</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		9 177	4 094
Andre fordringer		433 156	176 273
<b>Sum fordringer</b>		<b>442 333</b>	<b>180 367</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 705 544	3 407 637
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 705 544</b>	<b>3 407 637</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 147 877</b>	<b>3 588 003</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 881 611</b>	<b>7 327 227</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		9 200	9 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 200</b>	<b>9 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		-3 289 299	-4 379 895



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 289 299</b>	<b>4 379 895</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 280 099</b>	<b>-4 370 695</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 332 934	10 983 640
Øvrig langsiktig gjeld		594 400	594 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 927 334</b>	<b>11 578 040</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 927 334</b>	<b>11 578 040</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		224 559	111 315
Annen kortsiktig gjeld		9 817	8 567
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>234 376</b>	<b>119 882</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 161 710</b>	<b>11 697 922</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 881 611</b>	<b>7 327 227</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 599626

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 946 448 206  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: MÅSAN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Alexander Kiellands gate 2B  
2000 LILLESTRØM

#### 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: Eva Ower Holm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap 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, 11.08.2021



Organisasjonsnr: 946 448 206  
MÅSAN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 304 020	4 047 810
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 304 020</b>	<b>4 047 810</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		269 413	265 579
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 490	5 490
Annen driftskostnad		2 692 882	2 826 048
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 967 785</b>	<b>3 097 116</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 336 235</b>	<b>950 693</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 486	20 200
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 486</b>	<b>20 200</b>
Annen rentekostnad		248 125	313 436
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>248 125</b>	<b>313 436</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-245 639</b>	<b>-293 237</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 090 596</b>	<b>657 457</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 090 596</b>	<b>657 457</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 090 595</b>	<b>657 457</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		1 090 595	657 457
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 090 595</b>	<b>657 457</b>



Organisasjonsnr: 946 448 206  
MÅSAN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler  
Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom  
Sum varige driftsmidler

3 733 734 3 739 224  
3 733 734 3 739 224

Sum anleggsmidler

3 733 734 3 739 224

#### Omløpsmidler Varer

Fordringer  
Kundefordringer  
Andre fordringer  
Sum fordringer

9 177 4 094  
433 156 176 273  
442 333 180 367

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende

3 705 544 3 407 637  
3 705 544 3 407 637

Sum omløpsmidler

4 147 877 3 588 003

SUM EIENDELER

7 881 611 7 327 227

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital  
Selskapskapital  
Sum innskutt egenkapital

9 200 9 200  
9 200 9 200

Opptjent egenkapital  
Udekket tap  
Sum opptjent egenkapital

-3 289 299 -4 379 895  
3 289 299 4 379 895

Sum egenkapital

-3 280 099 -4 370 695

Gjeld  
Langsiktig gjeld  
Annen langsiktig gjeld  
Gjeld til  
kredittinstitusjoner

10 332 934 10 983 640



Øvrig langsiktig gjeld	594 400	594 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>10 927 334</b>	<b>11 578 040</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>10 927 334</b>	<b>11 578 040</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	224 559	111 315
Annen kortsiktig gjeld	9 817	8 567
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>234 376</b>	<b>119 882</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>11 161 710</b>	<b>11 697 922</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>7 881 611</b>	<b>7 327 227</b>



Organisasjonsnr: 946 448 206  
MÅSAN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Ytelser til daglig leder

Note  
4

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Medlemmer av styret	0.00	0.00	236120.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Gjelder styrehonorar

Note  
3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## RESULTAT

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	4 293 757	4 039 030	4 294 707	4 542 744
Andre inntekter	10 263	8 780	12 500	12 500
<b>Sum inntekter</b>	<b>4 304 020</b>	<b>4 047 810</b>	<b>4 307 207</b>	<b>4 555 244</b>
<b>Kostnader</b>				
Lønns- og personalkostnader	33 293	32 819	32 819	34 263
Styreonorar	236 120	232 760	232 760	243 000
Avskrivninger	5 490	5 490	5 490	5 490
Revisjonshonorar	5 725	5 725	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar	0	80 596	166 382	170 376
Konsulenttjenester	23 998	0	0	10 000
Kontingenter	35 167	38 134	38 134	38 134
Drift og vedlikehold	580 239	259 203	475 000	605 000
Større vedlikehold/påkostninger	0	239 250	0	0
Forsikringer	170 049	169 998	183 033	183 224
Kommunale avgifter	894 440	807 257	775 000	1 003 000
Eiendomsskatt	58 884	35 563	35 563	58 884
Energi/fyring	548 338	846 453	785 000	785 000
Kabel-TV og bredbånd	318 674	276 325	361 008	413 448
Andre driftskostnader	57 368	67 544	87 500	75 000
<b>Sum kostnader</b>	<b>2 967 785</b>	<b>3 097 116</b>	<b>3 183 689</b>	<b>3 630 819</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>1 336 235</b>	<b>950 693</b>	<b>1 123 518</b>	<b>924 425</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Renteinntekter	2 486	20 200	19 700	3 700
Rentekostnader	248 125	313 436	340 000	200 000
<b>Sum finansposter</b>	<b>-245 639</b>	<b>-293 237</b>	<b>-320 300</b>	<b>-196 300</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>1 090 595</b>	<b>657 457</b>	<b>803 218</b>	<b>728 125</b>
<b>Disponering:</b>				
Udekket tap	1 090 595	657 457	0	0
<b>Sum disponering</b>	<b>1 090 595</b>	<b>657 457</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



**BALANSE**

	<b>Balanse 31.12.20</b>	<b>Balanse 31.12.19</b>
<b>EIENDELER</b>		
<b>Anleggsmidler</b>		
<b>Varige driftsmidler</b>		
Tomter	85 913	85 913
Bygninger	3 642 788	3 642 788
Andre fellesanlegg	5 033	10 523
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>3 733 734</b>	<b>3 739 224</b>
<b>Omløpsmidler</b>		
Restanser felleskostnader	9 177	4 094
Kortsiktige fordringer	98	0
Forskuddsbetalte kostnader	433 058	176 273
Bank	3 705 544	3 407 637
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>4 147 877</b>	<b>3 588 003</b>
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>7 881 611</b>	<b>7 327 227</b>



## BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Andelskapital/innskutt egenkapital	9 200	9 200
Udekket tap	-3 289 299	-4 379 895
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-3 280 099</b>	<b>-4 370 695</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Pantelån	10 332 934	10 983 640
Borettsinnskudd	594 400	594 400
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>10 927 334</b>	<b>11 578 040</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Forskudd felleskostnader	9 817	8 567
Leverandørgjeld	224 559	111 315
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>234 376</b>	<b>119 882</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>11 161 710</b>	<b>11 697 922</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>7 881 611</b>	<b>7 327 227</b>

Pant og sikkerhetsstillelse

Lillestrøm 31.12.20

Måsan Borettslag

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

\_\_\_\_\_  
Eva Ower Holm  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Thomas Flesvik  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Øivind Lofthus  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Heidi Johansen  
Styremedlem

**247 Måsan Borettslag**



## INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

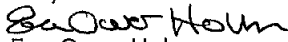
Ordinær generalforsamling i Måsan Borettslag avholdes 15.03.2021  
Kl: 18:00, Åråsen Konferansesenter, Lillestrøm

### TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
  - A) Valg av møteleder
  - B) Opptak av navnefortegnelse
  - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
  - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
2. **ÅRSBERETNING FOR 2020**
3. **ÅRSOPPGJØRET FOR 2020**
4. **GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
5. **INNKOMNE FORSLAG**
6. **VALG AV TILLITSVALGTE**

Lillestrøm, 18.02.2021

I styret for Måsan Borettslag

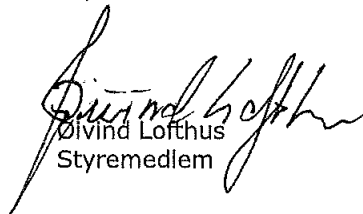
  
Eva Ower Holm  
Styreleder



Thomas Flesvik  
Styremedlem



Heidi Johansen  
Styremedlem



Olvind Lofthus  
Styremedlem

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Borettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR  
GENERALFORSAMLING 15.03.2021**

**1. KONSTITUERING**

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

**2. ÅRSBERETNING FOR 2020**

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

**3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2020**

A) Årsregnskapet for 2020 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.  
Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

**4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

**5. INNKOMNE FORSLAG**

A) Vedtektsendring.  
Forslag til vedtak: Endre Skedsmo Kommune til Lillestrøm  
Kommune

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av leder for 2 år (ikke på valg)  
B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år  
C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år  
D) Valg av valgkomité for 1 år  
E) Andre utvalg  
F) Valg av 2 delegater og 2 varadelegater til BORIs generalforsamling



## Måsan Borettslag STYRETS ÅRSBERETNING 2020

### 1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Eva Ower Holm	(valgt for 2 år i 2020)
Nestleder	: Thomas Flesvik	(valgt for 2 år i 2019)
Styremedlem	: Heidi Johansen	(valgt for 2 år i 2019)
Styremedlem	: Øivind Lofthus	(valgt for 2 år i 2020)

Varamedlemmer til styret:

: Berit Teien	(valgt for 1 år i 2020)
: Are Erlandsen	(valgt for 1 år i 2020)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2020:

: Eva Ower Holm og Heidi Johansen	som
delegater	
: Øivind Lofthus	som
varadelegat	

Valgkomité:  
: Kevin Jakobsen  
: Steffen Dahle

### 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

### 3. GENERELLE OPPLYSNINGER

A Måsan Borettslag ble stiftet 09/10/1961 og har organisasjonsnummer 946448206

**Postadresse:**

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

**Fakturaadresse:**

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

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til [946448206@bori.no](mailto:946448206@bori.no)

Eventuell papirfakturaer stiles slik:  
Måsan Borettslag, 946448206  
Postboks 2719  
7439 Trondheim



## **Bygningsadresser:**

Borettslaget består av 92 andelsboliger, fordelt på 2 bygninger med adressene Vestbygata 8 A, B, C, D, E, F og A.C. Svarstadsgate 2 A, B, C, D

Eiendommen har gnr 81 bnr 1692 og 1693 i Lillestrøm kommune

- B 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.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

- C HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget har web-basert internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget og systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og verneunder i bygningen(e) og på eiendommen.

## **4. STYRETS ARBEID**

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

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

Av andre større saker kan nevnes:

- *Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere*
- *Inngåtte avtaler/kontrakter med Bori VPL og Bori HMS*
- *Dugnad*

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.



## 5. REGNSKAPET FOR 2020

Regnskapet for 2020 viser et driftsresultat på kr 1.336.235,- og et positivt årsresultat på kr.1.090.595,-

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2020 kr.3.913.501,-

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi.

Forøvrig 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 31.12.2020 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2020 og frem til styret årsberetning er avgitt.

## 6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2021

### *Felleskostnader*

Oversikten er basert på innbetaling av felleskostnader etter endring fra 01.01.2021

### *Vedlikehold*

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold:  
Oppussing av fasade og infrastruktur til elbillading. Borettslaget har nok disponible midler innestående slik at låneopptak ikke er nødvendig.

### *Forsikringer:*

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettet med en økning på 5%.

### *Kommunale avgifter*

De kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en generell økning på 5% i forhold til 2020.

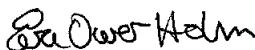
### *Finanskostnader*

Det er ikke lagt til grunn noen økning av lånerenten i løpet av 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2021 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.




Lillestrøm, 31.12.2020 / 18.02.2021

  
Eva Ower Holm  
Styreleder

  
Thomas Flesvik  
Styremedlem

  
Heidi Johansen  
Styremedlem

  
Øivind Lofthus  
Styremedlem



## INFORMASJON OM MÅSAN BORETTSLAG

Måsan Borettslag ble stiftet 09/10/1961 og borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Borettslagets styre har kontor i A.C. Svarstadsgate 2B.  
Styret kan også kontaktes på e-post [maasan.borettslag@outlook.com](mailto:maasan.borettslag@outlook.com)

### *Vedtekter/regler*

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

### **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 å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer har plikt til å foreta egenkontroll på elektrisk anlegg og brannvarslings-/brannslukningsutstyr i boligen og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen.

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

### **Vaktmestertjeneste**

Borettslaget har ingen ansatt i vaktmesterstilling, men leier inn ekstern hjelp til diverse faste oppgaver.

### **Renhold**

Det er engasjert et firma til å vaske fellesarealene. Trappevask skal utføres ukentlig. I tillegg skal det utføres periodisk renhold av andre fellesareal som kjeller, loft, vask av vinduer i oppganger etc.

Det skal henge en sjekklister i oppgangen.

### **Parkering**

Parkeringsplasser merket med «Måsan Borettslag» langs bygningene er til fri benyttelse for alle gjester/beboere i borettslaget. Disse plassene er ikke reserver/eiet av spesifikke leiligheter. Det er kun parkeringsplasser som er merket med leilighetsnummer som er reservert til beboerne som bor i og/eller eier leilighet med samme nummer. Disse plassene er ikke til fri benyttelse for andre.

Det er laget en parkeringsplass på enden av Vestbygata 8F som gjester og beboere kan benytte. Ved benyttelse skal det ligge parkeringskort godt synlig i bilen. Det er delt ut et til to parkeringskort til hver leilighet. To kort til alle leiligheter som ikke allerede har en plass merket med sitt leilighetsnummer.

Ved parkering uten parkeringskort kan borttauing skje for eiers regning. Ved salg av leilighet skal parkeringskortene leveres til ny eier.

I løpet av 2021 vil infrastruktur tilrettelegges for El-billading på plasser merket med leilighetsnummer. Hver enkelt må betale lade-boks selv. Før innkjøp må styret kontaktes slik at riktig leverandør benyttes. Dvs. alt skal godkjennes av styret før igangsettelse.



## **Snø**

Skedsmo Kommune eier og har ansvar for vedlikehold av veien og har ansvar for fjerning av snø og måking av denne. Et firma er engasjert for å måke/fjerne snø på de andre fellesområdene. De skal fjerne snø der de kommer til med redskap/maskiner. Dette viser seg å bli vanskeligere og vanskeligere jo flere biler som står parkert. Hver enkelt bileier må fjerne snø som blir liggende rundt sin bil der innleid hjelp ikke kommer til (ikke måk dette over til «naboen»).

Hver enkel oppgang må ta ansvar for sitt inngangsparti. Fjern snøen ut fra trapp/inngangsparti slik at maskinene kan få tak i snøen. Beboerne i hver enkelt oppgang må sørge for å fjerne snø fra trapp og inngang. Hver enkelt oppgang organiserer dette selv slik at det går på rundgang.

## **Nøkler**

Nøkler/rekvisisjon kan fås ved henvendelse til styret, og må betales av den enkelte.

## **Bruksoverlating (utleie mm)**

Søknadsskjema om bruksoverlating kan lastes fra [www.bori.no](http://www.bori.no) eller fås ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaklinformasjon på både eier og beboer.

## **Vaskeri**

Fellesvaskeriet er i kjeller i A.C. Svarstadsgate 2C og Vestbygata 8D. Reglene for fellesvaskeriet skal følges. Spesielt gjelder dette oppsatte vasketider og reservasjon. Ved reservasjon har man full tilgang til alle maskiner. Hvis maskiner og utstyr behandles på en slik måte at skade på maskin oppstår, er brukeren erstatningspliktig. Det er myntinnkast for styring av strøm til maskinene.

## **Brannsikringsutstyr**

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannsløkningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

## **Kabel-TV og Bredbånd**

TELIA

Tjenesten(e) leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08 – 22, lørdag 09 – 19 eller søndag 10 – 20.

Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se [www.telia.no/kontakt-oss/](http://www.telia.no/kontakt-oss/) for mer informasjon.

## **Energimerking**

Energigatting er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).



## Vedlikeholdshistorikk

Type Vedlikehold	Årstall
VVS: lufttutskiller og vannrensing til radiatorene	2020
Nytt Gjerde rund eiendommen	2020
Lamper i alle fellesområder er byttet til ledd	2019
Ventilasjon rens	2018
Nytt calling anlegg i alle oppganger	2018
Varmekabler i alle takrenner og nedløp på forsiden	2018
Installert vannmålere	2017
Pusset opp alle oppganger	2017
Oppgradert alle røykvarslere og installert nye	2017
Etablert nye Molok søplecontainere	2016
Etablert nye parkeringsplasser ved enden av Vestbygata 8F	2015
Hagevedlikehold	2014
Nye vinduer og balkongdører	2014
Nye brannslukningsapparater	2014
Nye branndører på loft og i kjellere, 33stk. totalt	2013
Reparasjon av takrenne nedløp på hagesiden	2012
Rehabilitering av røropplegget og alle bad	2010
Etablering av fjernvarme til oppvarming og varmt forbruksvann	2010
Skiftet kjellerstrekk – både til varmt forbruksvann og oppvarming, inkl. legging av fjernvarmerør mellom blokkene	2010
To nye frekvensstyrte pumper i teknisk rom og en generell oppgradering av varmeanlegget	2010
Skifte av stigeledninger for elektrisitet i alle oppganger	2010

## Forsikringer

### 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 Fremtind Forsikring AS, polise nr. 20888620

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak i seg selv.

«Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar.

Egenandel er for tiden kr.10.000,-. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.



For å melde skade til **Fremtind** benyttes skademeldingsskjema på [www.bori.no](http://www.bori.no). Ved akutt skade kan Fremtinds vakttelefon 915 02300 benyttes.

## **Skadedyr**

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr.

Forsikringen dekker skade voldt av ulike insekter. Se utfyllende liste i vilkårene.

Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Skadedyrsdekningen ivaretas av Avarn Security (gamle Nokas), men alle skader meldes inn til Fremtind på vanlig måte gjennom skjema på BORI sine hjemmesider. Tlf. 915 02580 (vakttelefon) eller 333 10 000.

## **Forkjøpsrett**

Andelseierne 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](http://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 lengst 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.



Måsan Borettslag  
v/styret



Lillestrøm, 11. februar 2021

#### ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Vedlagt oversendes årsregnskapet for 2020 for behandling og godkjenning.

#### Kommentarer til regnskapet

Driftsresultatet er positivt og utgjør kr. 1.336.235,-.

Samlet resultat viser et overskudd på kr. 1.090.595,-.

Dette er kr. 287.377,- bedre enn budsjettet. Resultatet tar ikke hensyn til avdrag på lån.

Avviket mellom regnskap og budsjett skyldes, i hovedsak:

- Vedlikehold og kom. avgifter har noe større kostnad enn budsjettet
- Energi/fyring har lavere kostnad
- Rentekostnader er lavere, som forventet

Disponible midler fremkommer i egen note. Endringen i disponible midler viser om likviditeten har økt eller om det er brukt av oppsparte midler. Noten tar hensyn til avdrag på lån.

Disponible midler utgjør kr. 3.913.501,- som er over vårt anbefalte minimumsnivå; disponible midler tilsvarende 3-6 måneders felleskostnader .

**Retningslinjer for styrets behandling av årsberetning og regnskap:** Dersom det er vesentlig avvik mellom budsjettet og regnskapet, må dette kommenteres i årsberetningen i avsnittet om regnskap.

I styreprotokollen må styret bekrefte at alle nødvendige opplysninger knyttet til driftsåret 2020 er formidlet til forretningsfører.

Årsregnskapet og årsberetningen må behandles og undertegnes av alle styremedlemmene før det returneres til BORI innen **23.02.2021**.

Revisor avgir ikke beretning før styret har returnert dokumentene.

Når revisjonsberetningen er mottatt, bestiller BORI trykk av årsmøtehefte, dersom ikke annet er avtalt. Alle hefter trykkes i A4.

Med vennlig hilsen

**BORI BBL**

**Autorisert regnskapsførerselskap**

*Erik Leo Bergfj*

rådgiver boligforvaltning/økonomi



**RESULTAT**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	4 293 757	4 039 030	4 294 707	4 542 744
Andre inntekter	2	10 263	8 780	12 500	12 500
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 304 020</b>	<b>4 047 810</b>	<b>4 307 207</b>	<b>4 655 244</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	3	33 293	32 819	32 819	34 263
Styrehonorar	4	236 120	232 760	232 760	243 000
Avskrivninger	10	5 490	5 490	5 490	5 490
Revisjonshonorar	4	5 725	5 725	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		0	80 596	166 382	170 376
Konsulenttjenester	5	23 998	0	0	10 000
Kontingenter		35 167	38 134	38 134	38 134
Drift og vedlikehold	6	580 239	259 203	475 000	605 000
Større vedlikehold/påkostninger		0	239 250	0	0
Forsikringer		170 049	169 998	183 033	183 224
Kommunale avgifter		894 440	807 257	775 000	1 003 000
Eiendomsskatt		58 884	35 563	35 563	58 884
Energi/fyring	7	548 338	846 453	785 000	785 000
Kabel-TV og bredbånd	8	318 674	276 325	361 008	413 448
Andre driftskostnader	9	57 368	67 544	87 500	75 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 967 785</b>	<b>3 097 116</b>	<b>3 183 689</b>	<b>3 630 819</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 336 235</b>	<b>950 693</b>	<b>1 123 518</b>	<b>924 425</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		2 486	20 200	19 700	3 700
Rentekostnader		248 125	313 436	340 000	200 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-245 639</b>	<b>-293 237</b>	<b>-320 300</b>	<b>-196 300</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 090 595</b>	<b>657 457</b>	<b>803 218</b>	<b>728 125</b>
<b>Disponering:</b>					
Udekket tap	12	1 090 595	657 457	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>1 090 595</b>	<b>657 457</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	10, 15	85 913	85 913
Bygninger	10, 15	3 642 788	3 642 788
Andre fellesanlegg	10	5 033	10 523
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 733 734</b>	<b>3 739 224</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		9 177	4 094
Kortsiktige fordringer		98	0
Forskuddsbetalte kostnader		433 058	176 273
Bank		3 705 544	3 407 637
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 147 877</b>	<b>3 588 003</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 881 611</b>	<b>7 327 227</b>

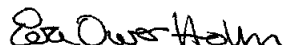
**BALANSE**

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	9 200	9 200
Udekket tap	12	-3 289 299	-4 379 895
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 280 099</b>	<b>-4 370 695</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	13, 15	10 332 934	10 983 640
Borettsinnskudd	14, 15	594 400	594 400
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 927 334</b>	<b>11 578 040</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		9 817	8 567
Leverandørgjeld		224 559	111 315
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>234 376</b>	<b>119 882</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 161 710</b>	<b>11 697 922</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 881 611</b>	<b>7 327 227</b>
Pant og sikkerhetsstillelse	15		

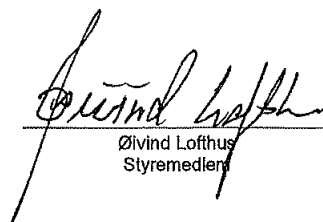
Lillestrøm 31.12.20

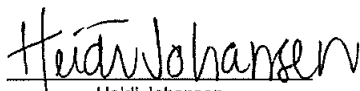
Måsan Borettslag

Sted: Lillestrøm, dato: 18.02.21

  
Eva Ower Holm  
Styreleder

  
Thomas Flesvik  
Styremedlem

  
Øivind Lofthus  
Styremedlem

  
Heidi Johansen  
Styremedlem



## 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.

Avskrivningsrate 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 oppljeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
Felleskostnader	2 950 572	2 713 500
Utleie bod	4 800	4 800
Stipulerte renter	339 840	293 928
Stipulerte avdrag	609 732	637 752
Motorvarmer	27 805	28 042
Kabel-TV/bredbånd	361 008	361 008
<b>Sum</b>	<b>4 293 757</b>	<b>4 039 030</b>

### Note 2 - Andre inntekter

	2020	2019
Vaskeri	8 500	4 280
Andre innbetalinger	1 763	4 500
<b>Sum</b>	<b>10 263</b>	<b>8 780</b>



## NOTER

### Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	33 293	32 819
<b>Sum</b>	<b>33 293</b>	<b>32 819</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

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

### Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
Utbetalt styrehonorar	236 120	232 760
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	5 725	5 725
<b>Sum</b>	<b>241 845</b>	<b>238 485</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020.  
I tillegg har styret fått dekket julebord og mat/drikke til styremøter kr 3 154.

### Note 5 - Konsulenttjenester

	2020	2019
Vedlikeholdsplan/HMS	23 875	0
Andre forvaltningstjenester	123	0
<b>Sum</b>	<b>23 998</b>	<b>0</b>

### Note 6 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold bygg	16 093	488
Vedlikehold elektro	182 099	20 518
Vedlikehold utvendige anlegg	105 113	12 849
Rep. og vedlikehold vaskeri	2 645	16 950
Brannsikring	30 519	29 143
Kostnader til dugnad	1 164	721
Egenandel forsikringsskader	10 000	0
Vaktmestertjenester	227 607	178 533
Snøbrøyting/strøing/felling	5 000	0
<b>Sum</b>	<b>580 239</b>	<b>259 203</b>

### Note 7 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	98 866	84 154
Biovarme, fjernvarme, gass	449 473	762 299
<b>Sum</b>	<b>548 338</b>	<b>846 453</b>



## NOTER

### Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2020	2019
Kabel-TV	318 674	276 325
<b>Sum</b>	<b>318 674</b>	<b>276 325</b>

### Note 9 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Sjøpeltømming/Container	7 406	8 187
Lyspærer, sikringer m.m.	0	728
Verktøy og redskaper	0	2 120
Nøkler, låser og skilt	15 748	14 488
Skadedyrarb. & Soppkontroll	17 124	16 119
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	0	6 750
Kostnader tillitsvalgte	3 154	3 698
Generalforsamling/årsmøte	10 226	10 425
IT-Kostnader	0	1 598
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	3 710	3 431
<b>Sum</b>	<b>57 368</b>	<b>67 544</b>

### Note 10 - Anleggsmidler

	Vaskerianlegg	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	27 450	3 642 788	85 913
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	27 450	3 642 788	85 913
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	22 418	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 033	3 642 788	85 913
Årets avskrivninger :	5 490	0	0
Antall levetid i år :	5		

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	92	100	9200



**NOTER**

**Note 12 - Opptjent egenkapital**

	2020	2019
Udekket tap pr. 01.01	-4 379 895	-5 037 352
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	1 090 595	657 457
Udekket tap pr. 31.12	-3 289 299	-4 379 895

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.



## NOTER

**Note 13 - Pantelån**

Kreditor:	Nordea Bank ABP
Lånenummer:	60308083473
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	1.90 %
Beregnet Innfridd:	30.06.2034
Opprinnelig lånebeløp:	17 300 000
Lånesaldo 01.01:	10 983 640
Avdrag i perioden:	650 706
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>10 332 934</b>
Saldo 5 år frem i tid:	6 810 427

**Note 14 - Borettsinnskudd**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

**Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse**

	2020	2019
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	10 927 334	11 578 040
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	3 728 701	3 728 701

**Pant og sikkerhetsstillelse**

	2020	2019
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	35 394 400	35 394 400

**Note 16 - Disponible midler**

	2020	2019
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>3 468 122</b>	<b>3 412 565</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 090 595	657 457
Tilbakføring avskrivninger	5 490	5 490
Avdrag langsiktig gjeld	-650 706	-607 390
B. Årets endringer disponible midler	445 379	55 557
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>3 913 501</b>	<b>3 468 122</b>
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	4 147 877	3 588 003
- Kortsiktig gjeld	234 376	119 882
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>3 913 501</b>	<b>3 468 122</b>



Til generalforsamlingen i Måsan Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Måsan Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 090 595. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 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 årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall 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 årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Skedsmogt. 3A, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)





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 bokføringsskikk i Norge.

Lillestrøm, 24. februar 2021  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)