



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	951 436 119
Organisasjonsform:	Stiftelse
Foretaksnavn:	STIFTELSEN UTLEIEBOLIGER I LØRENSKOG
Forretningsadresse:	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:	Jan Petter Winther
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	24.06.2021

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, 23.03.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 188 584	1 257 311
Sum inntekter		1 188 584	1 257 311
Kostnader			
Lønnskostnad		22 917	0
Annen driftskostnad		5 618 712	1 102 335
Sum kostnader		5 641 629	1 102 334
Driftsresultat		-4 453 045	154 977
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 409	5 829
Sum finansinntekter		7 409	5 829
Annen rentekostnad		121 005	10 380
Sum finanskostnader		121 005	10 380
Netto finans		-113 596	-4 551
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 566 641	150 425
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 566 641	150 425
Årsresultat		-4 566 642	150 426
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 566 642	150 426
Sum overføringer og disponeringer		-4 566 642	150 426



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 882 700	4 882 700
Sum varige driftsmidler		4 882 700	4 882 700
Sum anleggsmidler		4 882 700	4 882 700
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		57 341	66 073
Andre fordringer		45 294	58 885
Sum fordringer		102 635	124 958
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 493 326	1 095 340
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 493 326	1 095 340
Sum omløpsmidler		6 595 960	1 220 298
SUM EIENDELER		11 478 660	6 102 998
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		850 352	5 416 994



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum opptjent egenkapital		850 352	5 416 994
Sum egenkapital		1 050 352	5 616 994
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 346 701	276 748
Sum annen langsiktig gjeld		10 346 701	276 748
Sum langsiktig gjeld		10 346 701	276 748
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		66 160	9 538
Annen kortsiktig gjeld		15 447	199 719
Sum kortsiktig gjeld		81 607	209 257
Sum gjeld		10 428 308	486 004
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 478 660	6 102 998



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 585863

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 436 119
Organisasjonsform: Stiftelse
Foretaksnavn: STIFTELSEN UTLEIEBOLIGER I
LØRENSKOG
Forretningsadresse: 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: Jan Petter Winther
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2021

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, 07.08.2021



Organisasjonsnr: 951 436 119
STIFTELSEN UMLEIEBOLIGER I
LØRENSKOG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 188 584	1 257 311
Sum inntekter		1 188 584	1 257 311
Kostnader			
Lønnskostnad		22 917	0
Annen driftskostnad		5 618 712	1 102 335
Sum kostnader		5 641 629	1 102 334
Driftsresultat		-4 453 045	154 977
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 409	5 829
Sum finansinntekter		7 409	5 829
Annen rentekostnad		121 005	10 380
Sum finanskostnader		121 005	10 380
Netto finans		-113 596	-4 551
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 566 641	150 425
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 566 641	150 425
Årsresultat		-4 566 642	150 426
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 566 642	150 426
Sum overføringer og disponeringer		-4 566 642	150 426



Organisasjonsnr: 951 436 119
STIFTELSEN UMLEIEBOLIGER I
LØRENSKOG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 4 882 700 4 882 700
Sum varige driftsmidler 4 882 700 4 882 700

Sum anleggsmidler 4 882 700 4 882 700

Omløpsmidler
Varer

Fordringer
Kundefordringer 57 341 66 073
Andre fordringer 45 294 58 885
Sum fordringer 102 635 124 958

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 6 493 326 1 095 340
**Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende** 6 493 326 1 095 340

Sum omløpsmidler 6 595 960 1 220 298

SUM EIENDELER 11 478 660 6 102 998

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Selskapskapital 200 000 200 000
Sum innskutt egenkapital 200 000 200 000

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 850 352 5 416 994
Sum opptjent egenkapital 850 352 5 416 994

Sum egenkapital 1 050 352 5 616 994

Gjeld
Langsiktig gjeld
Annen langsiktig gjeld



Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 346 701	276 748
Sum annen langsiktig gjeld	10 346 701	276 748
Sum langsiktig gjeld	10 346 701	276 748
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	66 160	9 538
Annen kortsiktig gjeld	15 447	199 719
Sum kortsiktig gjeld	81 607	209 257
Sum gjeld	10 428 308	486 004
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	11 478 660	6 102 998



Organisasjonsnr: 951 436 119
STIFTELSEN UTLEIEBOLIGER I
LØRENSKOG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Ytelser til daglig leder

Note
3

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Styremedlem	0.00	0.00	20085.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Note
2

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
Inntekter				
Husleie	1 188 584	1 257 311	1 295 063	1 279 000
Sum inntekter	1 188 584	1 257 311	1 295 063	1 279 000
Kostnader				
Lønns- og personalkostnader	2 832	0	3 050	2 820
Styrehonorar	20 085	0	21 500	20 000
Revisjonshonorar	4 375	4 300	4 500	4 600
Forretningsførerhonorar	56 588	54 824	56 600	57 946
Konsulentjenester	126 637	132 808	115 000	143 750
Kontingenter	5 360	4 640	5 360	5 360
Drift og vedlikehold	135 222	683 566	357 000	217 000
Større vedlikehold/påkostninger	5 077 165	0	0	0
Forsikringer	21 271	19 516	21 300	22 500
Festeavgift	200	200	200	200
Kommunale avgifter	113 248	103 190	113 600	135 000
Energi/fyring	13 860	12 525	14 000	30 000
Kabel-TV og bredbånd	48 880	76 053	50 000	50 000
Andre driftskostnader	15 906	10 713	8 000	19 000
Sum kostnader	5 641 629	1 102 334	770 110	708 176
Driftsresultat	-4 453 045	154 977	524 953	570 824
Finansinntekter/-kostnader				
Renteinntekter	7 409	5 829	1 500	6 500
Rentekostnader	121 005	10 380	7 000	251 000
Sum finansposter	-113 596	-4 551	-5 500	-244 500
Årets resultat	-4 566 642	150 426	519 453	326 324
Disponering				
Overført til egenkapital	-4 566 642	150 426	0	0
Sum disponering	-4 566 642	150 426	0	0



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Bygninger	4 882 700	4 882 700
Finansielle anleggsmidler		
Sum anleggsmidler	4 882 700	4 882 700
Omløpsmidler		
Fordringer		
Restanser felleskostnader	57 341	66 073
Forskuddsbetalte kostnader	45 294	58 885
Bank	6 493 326	1 095 340
Sum omløpsmidler	6 595 960	1 220 298
SUM EIENDELER	11 478 660	6 102 998
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Stiftelseskapital	200 000	200 000
Opptjent egenkapital	850 352	5 416 994
Sum egenkapital	1 050 352	5 616 994
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Pantelån	10 346 701	276 748
Sum langsiktig gjeld	10 346 701	276 748
Kortsiktig gjeld		
Forskudd felleskostnader	14 062	309
Leverandørgjeld	66 160	9 538
Påløpne renter	1 385	3 447
Påløpne avdrag langsiktig gjeld	0	195 963
Sum kortsiktig gjeld	81 607	209 257
Sum gjeld	10 428 308	486 004
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	11 478 660	6 102 998

Pant og sikkerhetsstillelse

Lillestrøm 31.12.20

Stiftelsen Utleieboliger i Lørenskog

Sted: _____, dato: _____


Jan Petter Winther
Styreleder

Håkon Torp Bugge
Styremedlem

73 Stiftelsen Utleieboliger i Lørenskog



 Legally signed by
Håkon Torp Bugge
17.06.2021

 Legally signed by
Jan Petter Winther
17.06.2021

STIFTELSEN UMLEIEBOLIGER I LØRENSKOG STYRETS ÅRSBERETNING 2020

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder : Jan Petter Winther (Valgt for 4 år i 2019)
Styremedlem : Håkon Torp Bugge (Valgt for 4 år i 2019)

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Stiftelsen UBOL ble stiftet 01.01.1989 og har organisasjonsnummer 951 436 119.

Postadresse:

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:

Stiftelsen ønsker å motta EHF. EHF-adressen er stiftelsens organisasjonsnummer.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til 951436119@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:

Stiftelsen Utleieboliger i Lørenskog (UBOL), 951 436 119.

Postboks 2719

7439 Trondheim

Bygningsadresser:

Stiftelsen består av 16 leiligheter, fordelt på 2 bygninger med adressene Elveveien 4A – 4D, og Elveveien 6A – 6L.

Eiendommen har gnr 107, bnr 924 i Lørenskog kommune.

- B Tildeling
8 leiligheter leies ut til de som har lengst ansiennitet i Bori, øvrige til de som har lengst ansiennitet i kommunen. Leieforholdet er på maks 4 år, herunder 3 års kontrakt med mulighet til å forlenge inntil 1 år, og søker må være under 30 år.
- C HMS / Ansatte / arbeidsmiljø
Stiftelsen følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Stiftelsen forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad.
Stiftelsen har utarbeidet HMS rutiner.



Stiftelsen har ingen ansatte.

- D Styret består av to menn og ingen kvinner. Stiftelsen følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av medlemmer. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i stiftelsen.
- E Vaktmester
Stiftelsen har en avtale med Svendsen Vaktmester og Vedlikeholdsservice AS om vaktmestertjeneste, herunder snøbrøyting, strøing, gressklipping, vask av søppeldunker og lignende.
- F Parkering
Stiftelsen har 16 parkeringsplasser.
- G Brannsikringsutstyr
Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

4. FORSIKRINGER

Stiftelsens eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, polise nr. 84939700.

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak.

«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 leietaker bør selv tegne en innboforsikring.

For å melde skade til **Gjensidige** benyttes skademeldingsskjema på www.bori.no. Ved akutt skade kan Gjensidiges vakttelefon 915 03100 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 Norsk Hussopp Forsikring, som også foretar skadeoppgjør. Skadedyr meldes på epost: skade@hussoppen.no, www.hussoppen.no eller telefon: 22 28 31 50.

5. STYRETS ARBEID

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

- *Bruksoverlating*
- *Budsjettering*
- *Regulering av husleien etter KPI*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*
- *Skiftet noe kledning utvendig og malt bygningene utvendig. Det er i tillegg skiftet noen inngangsdører og boddører*
- *Påbegynt jobben med å rehabilitere samtlige leiligheter i stiftelsen*
- *Planer for årene fremover*
- *Inngått ny avtale med Svendsen vaktmester og vedlikeholdsservice AS*
- *Tatt opp nytt lån i Handelsbanken for å finansiere rehabiliteringen*
- *Fått på plass HMS lisens gjennom Bori Utbygging AS*

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

6. REGNSKAPET FOR 2020

Regnskapet for 2020 viser et negativt driftsresultat på kr 4.453.045 og et negativt årsresultat på kr 4.566.642.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2020 kr 6.514.353.

Styret foreslår at det negative årsresultatet overføres til opptjent egenkapital.

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. Tiltakene planlegges finansiert ved låneopptak.

Rehabilitering av stiftelsen:

Pr. 31.12.2020 er 6 leiligheter ferdigstilt. Kostnadene på rehabilitering av leilighetene varierer mellom 778.032 kr til 817.812 kr som følger av tilleggstjenester. Noen av tilleggstjenestene som har vært nødvendige er utforing vegg og brannslange.

Den totale kostnaden for rehabiliteringsprosjektet i 2020 er 5.077.165 kr. Dette inkluderer en kostnad på 687.521 kr for utvendig vedlikehold som noe utskifting av panel og maling. Gjennomsnittlig kostnad på rehabilitering av leilighetene i 2020 er på 731.607 kr.

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



Legally signed by
Håkon Torp Bugge
17.06.2021

Legally signed by
Jan Petter Winther
17.06.2021

Årsregnskapet gir en rettviseende 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 styrets årsberetning er avgitt.

7. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2021

Husleie

Oversikten er basert på innbetaling av felleskostnader etter endring fra 01.01.21. Husleien justeres opp årlig iht. KPI som foreligger pr oktober.

Vedlikehold

Det pågår rehabilitering av leiligheter i UBOL. Det gjenstår 10 leiligheter, og det er usikkert om alle 10 vil bli rehabilitert i 2021. Dette beror på om leietakerne er villige til å bytte til en annen leilighet. Det er forventet en økning i kostnadene som følger av at materialprisene har gått opp fra 01.06.21. Det er ikke estimert en konkret innvirkning på kostnaden fra prosjektleder pr dags dato.

Det er planlagt å utføre en rørinspeksjon og tilstandsvurdering på avløpsrør i 2021.

Finanskostnader

Det er budsjettert med høyere rentekostnader i 2021 enn tidligere da stiftelsen har tatt opp et nytt lån. Det er behov for å belåne ytterligere 3.500.000 kr til rehabiliteringsprosjektet. Det vil bli foretatt en refinansiering av gjeldende lån 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.

Sted: Lillestrøm, 31.12.2020 / 17.06.2021

Jan Petter Winther
styreleder

Håkon Torp Bugge
styremedlem



RESULTAT

Legally signed by
Håkon Torp Bugge
17.06.2021

Legally signed by
Jan Petter Winther
17.06.2021

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Bud 2020	2021
Inntekter					
Husleie	1	1 188 584	1 257 311	1 295 063	1 279 000
Sum inntekter		1 188 584	1 257 311	1 295 063	1 279 000
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	2	2 832	0	3 050	2 820
Styrehonorar	3	20 085	0	21 500	20 000
Revisjonshonorar	3	4 375	4 300	4 500	4 600
Forretningsførerhonorar		56 588	54 824	56 600	57 946
Konsulentjenester	4	126 637	132 808	115 000	120 000
Kontingenter		5 360	4 640	5 360	5 360
Drift og vedlikehold	5	135 222	683 566	357 000	267 000
Større vedlikehold/påkostninger		5 077 165	0	0	0
Forsikringer		21 271	19 516	21 300	22 500
Festeavgift		200	200	200	200
Kommunale avgifter		113 248	103 190	113 600	135 000
Energi/fyring	6	13 860	12 525	14 000	13 000
Kabel-TV og bredbånd	7	48 880	76 053	50 000	50 000
Andre driftskostnader	8	15 906	10 713	8 000	17 000
Sum kostnader		5 641 629	1 102 334	770 110	715 426
Driftsresultat		-4 453 045	154 977	524 953	563 574
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		7 409	5 829	1 500	6 500
Rentekostnader		121 005	10 380	7 000	251 000
Sum finansposter		-113 596	-4 551	-5 500	-244 500
Årets resultat		-4 566 642	150 426	519 453	319 074
Disponering					
Overført til egenkapital	10	-4 566 642	150 426	0	0
Sum disponering		-4 566 642	150 426	0	0

73 Stiftelsen Utleieboliger i Lørenskog



BALANSE

Legally signed by
Håkon Torp Bugge
17.06.2021

Legally signed by
Jan Petter Winther
17.06.2021

	Note	Balanse 31.12.20	31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9	4 882 700	4 882 700
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		4 882 700	4 882 700
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		57 341	66 073
Forskuddsbetalte kostnader		45 294	58 885
Bank		6 493 326	1 095 340
Sum omløpsmidler		6 595 960	1 220 298
SUM EIENDELER		11 478 660	6 102 998
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Stiftelseskapital		200 000	200 000
Opp tjent egenkapital	10	850 352	5 416 994
Sum egenkapital		1 050 352	5 616 994
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	11	10 346 701	276 748
Sum langsiktig gjeld		10 346 701	276 748
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		14 062	309
Leverandørgjeld		66 160	9 538
Påløpne renter		1 385	3 447
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		0	195 963
Sum kortsiktig gjeld		81 607	209 257
Sum gjeld		10 428 308	486 004
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 478 660	6 102 998

Pant og sikkerhetsstillelse 12

Lillestrøm 31.12.20

Stiftelsen Utleieboliger i Lørenskog

Sted: Lillestrøm, dato: 17.06.2021


Jan Petter Winther
Styreleder


Håkon Torp Bugge
Styremedlem

73 Stiftelsen Utleieboliger i Lørenskog



NOTER

 Legally signed by
Håkon Torp Bugge
17.06.2021

 Legally signed by
Jan Petter Winther
17.06.2021

Prinsippnote

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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 - Husleie

	2020	2019
Felleskostnader	1 332 144	1 297 450
Tomgangsleie	-143 560	-40 139
Sum	1 188 584	1 257 311

Note 2 - Lønns- og personalkostnader


	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	2 832	0
Sum	2 832	0


Stiftelsen har ingen ansatte.

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



NOTER

 Legally signed by
Håkon Torp Bugge
17.06.2021

 Legally signed by
Jan Petter Winther
17.06.2021

Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
Utbetalt styrehonorar	20 085	0
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 375	4 300
Sum	24 460	4 300

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020.

Note 4 - Konsulenttjenester

	2020	2019
Teknisk bistand	77 513	87 754
Andre forvaltningstjenester	49 124	45 054
Sum	126 637	132 808

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold bygg	19 636	386 048
Vedlikehold VVS	20 170	140 805
Vedlikehold elektro	3 904	23 198
Vedlikehold ventilasjon	0	51 950
Vaktmestertjenester	39 738	33 756
Renholdstjenester	761	771
Snøbrøyting/strøing/feiling	37 750	28 884
Gressklipping	13 263	18 154
Sum	135 222	683 566

Note 6 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	13 860	12 525
Sum	13 860	12 525


Note 7 - Kabel-TV og bredbånd

	2020	2019
Kabel-TV	48 880	76 053
Sum	48 880	76 053



NOTER

 Legally signed by
Håkon Torp Bugge
17.06.2021

 Legally signed by
Jan Petter Winther
17.06.2021

Note 8 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Nøkler, låser og skilt	1 713	0
Generalforsamling/årsmøte	4 880	0
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	6 746	6 987
Øreavrunding	2 568	2 045
Tap på husleiekra	0	1 681
Sum	15 906	10 713

Note 9 - Anleggsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	4 882 700
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	4 882 700
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	4 882 700

Antatt levetid i år :

Note 10 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
Opptjent egenkapital 01.01	5 416 994	5 266 568
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-4 566 642	150 426
Opptjent egenkapital 31.12	850 352	5 416 994



NOTER

Legally signed by
Håkon Torp Bugge
17.06.2021

Legally signed by
Jan Petter Winther
17.06.2021

Note 11 - Pantelån

Kreditor:	Handelsbanken	Husbanken	Husbanken
Lånenummer:	94927036406	11927270-I	11927270-II
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2020	2005	2005
Rentesats:	2.45 %	1.564 %	1.564 %
Beregnet innfridd:	30.06.2045	30.07.2020	30.07.2020
Opprinnelig lånebeløp:	10 500 000	4 160 000	1 780 000
Lånesaldo 01.01:	0	335 849	136 861
Avdrag i perioden:	153 299	335 849	136 861
Opptak i perioden:	10 500 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	10 346 701	0	0
Saldo 5 år frem i tid:	8 706 152	0	0

Note 12 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	10 346 701	472 710
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	4 882 700	4 882 700
Pant og sikkerhetsstillelse	2020	2019
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	10 500 000	5 940 000

Note 13 - Arbeidskapital

	2020	2019
A. Arbeidskapital 01.01	1 011 041	1 328 670
B. Endring arbeidskapital		
Årets resultat	-4 566 642	150 426
Opptak langsiktig gjeld	10 500 000	0
Avdrag langsiktig gjeld	-430 047	-468 054
B. Årets endringer arbeidskapital	5 503 312	-317 628
C. Arbeidskapital 31.12	6 514 353	1 011 041
Omløpsmidler	6 595 960	1 220 298
- Kortsiktig gjeld	81 607	209 257
= Arbeidskapital 31.12	6 514 353	1 011 041



Til styret i Stiftelsen Utleieboliger I Lørenskog

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Stiftelsen Utleieboliger I Lørenskogs årsregnskap som viser et underskudd på kr 4 566 642. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av stiftelsens finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dens resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlaget 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 stiftelsen 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 budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll 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: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

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



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

An Association of Independent Accounting Firms

SIGNICAT



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til stiftelsens 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 stiftelsens regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Konklusjon om forvaltning

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000, *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi stiftelsen er forvaltet i samsvar med lov, stiftelsens formål og vedtektene for øvrig.

Lillestrøm, 17. juni 2021
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



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT