



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 930 907
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TÆRUDDALEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Bori BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Terje Møien
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 07.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	7 697 874	7 694 637
Sum inntekter		7 697 873	7 694 636
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	285 250	275 250
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	4 076 919	3 912 497
Sum kostnader		4 362 169	4 187 747
Driftsresultat		3 335 704	3 506 889
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		43 558	42 888
Sum finansinntekter		43 558	42 888
Annen rentekostnad		889 274	1 143 764
Sum finanskostnader		889 274	1 143 764
Netto finans		-845 716	-1 100 876
Ordinært resultat før skattekostnad		2 489 989	2 406 014
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 489 989	2 406 014
Årsresultat		2 489 988	2 406 013
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	12	2 489 988	2 406 013
Sum overføringer og disponeringer		2 489 988	2 406 013



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,15	55 090 780	55 090 780
Sum varige driftsmidler		55 090 780	55 090 780
Sum anleggsmidler		55 090 780	55 090 780
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		30 756	6 203
Andre fordringer		756 378	697 801
Sum fordringer		787 134	704 004
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 096 931	2 130 949
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 096 931	2 130 949
Sum omløpsmidler		2 884 065	2 834 953
SUM EIENDELER		57 974 845	57 925 733
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	11	11 200	11 200
Sum innskutt egenkapital		11 200	11 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	12	-28 130 038	-30 620 026



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		28 130 038	30 620 026
Sum egenkapital		-28 118 838	-30 608 826
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,15	55 590 728	57 884 366
Øvrig langsiktig gjeld	14,15	29 926 800	29 926 800
Sum annen langsiktig gjeld		85 517 528	87 811 166
Sum langsiktig gjeld		85 517 528	87 811 166
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		308 168	689 029
Annen kortsiktig gjeld		267 987	34 364
Sum kortsiktig gjeld		576 155	723 393
Sum gjeld		86 093 683	88 534 559
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		57 974 845	57 925 733



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 426698

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 930 907
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TÆRUDDALEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Bori BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Terje Møien
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 15.06.2022



Organisasjonsnr: 931 930 907
TÈRUDDALEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	7 697 874	7 694 637
Sum inntekter		7 697 873	7 694 636
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	285 250	275 250
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	4 076 919	3 912 497
Sum kostnader		4 362 169	4 187 747
Driftsresultat		3 335 704	3 506 889
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		43 558	42 888
Sum finansinntekter		43 558	42 888
Annen rentekostnad		889 274	1 143 764
Sum finanskostnader		889 274	1 143 764
Netto finans		-845 716	-1 100 876
Ordinært resultat før skattekostnad		2 489 989	2 406 014
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 489 989	2 406 014
Årsresultat		2 489 988	2 406 013
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	12	2 489 988	2 406 013
Sum overføringer og disponeringer		2 489 988	2 406 013



Organisasjonsnr: 931 930 907
TÈRUDDALEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,15	55 090 780	55 090 780
Sum varige driftsmidler		55 090 780	55 090 780
Sum anleggsmidler		55 090 780	55 090 780
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		30 756	6 203
Andre fordringer		756 378	697 801
Sum fordringer		787 134	704 004
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 096 931	2 130 949
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 096 931	2 130 949
Sum omløpsmidler		2 884 065	2 834 953
SUM EIENDELER		57 974 845	57 925 733
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	11	11 200	11 200
Sum innskutt egenkapital		11 200	11 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	12	-28 130 038	-30 620 026
Sum opptjent egenkapital		28 130 038	30 620 026
Sum egenkapital		-28 118 838	-30 608 826
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,15	55 590 728	57 884 366



Øvrig langsiktig gjeld	14,15	29 926 800	29 926 800
Sum annen langsiktig gjeld		85 517 528	87 811 166
Sum langsiktig gjeld		85 517 528	87 811 166
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		308 168	689 029
Annen kortsiktig gjeld		267 987	34 364
Sum kortsiktig gjeld		576 155	723 393
Sum gjeld		86 093 683	88 534 559
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		57 974 845	57 925 733



Organisasjonsnr: 931 930 907
TÈRUDDALEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

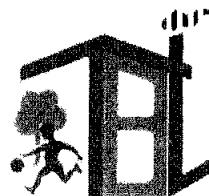
Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



*Minst en godt husdlyr
for hver av oss*



TÆRUDDALEN BORETTSLAG

STYRETS ÅRSBERETNING (styreperioden 2021-2022)

1. TILLITSVALGTE

Til note så velges styremedlemmer for 2 år, mens vara ett år.

Styreleder: Terje Møien, nr. 53, ble valgt for 2 år frem til 2022.

Nestleder: Per Vårnemalm, nr. 33, ble valgt for 2 år frem til 2022.

Styremedlem: Jan Erik Storsve, nr. 7, er på valg i 2023.

Styremedlem: Jens-Michael Jessen, nr. 13, er på valg i 2023.

Styremedlem. Stine Dammen Ek, nr. 5, er på valg i 2023.

1. Vara: Amir Armingohar, nr. 121, på valg i 2022.

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

Tærudalen Borettslag (heretter TBL) ble stiftet 01/03/1982, og har organisasjonsnummer 931 930 907

Postadresse:

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:

Tærudalen Borettslag

931930907

Postboks 2719 7439 TRONDHEIM



Faktura på EHF: Org.nr: 931930907
E-post: 931930907@bori.no

Bygningsadresser:

Borettslaget består av 112 andelsboliger (rekkehus), fordelt på 33 bygninger (rekker) - organisert i åtte tun, med adressene Tærudstien 1 - 127 og Tærudstien 2 - 100, med unntak av nr. 26 og 28.

Eiendommen har gårdsnummer 51, bruksnummer 121, 123, 125, 126, 127 og 153 i Lillestrøm Kommune. Vi eier deler av skogbeltet mellom Tæruddalen skole og borettslaget. Kommunen eier et par meter fra gangstien mot Tærud Nord.

Borettslaget eier tomten, som er på 59 600 m².

Borettslaget har egne garasjeanlegg med 112 garasjer, én til hver bolig - samt et styrerom og en garasje som styret disponerer til lager.

Organisering:

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.

Styret har bestått av 5 menn, en kvinne, inkludert 1.vara. Borettslaget bestreber seg på å følge likestillingslovens bestemmelser, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte i borettslaget. Når valgene ble gjennomført, var det like fullt bred enighet ved generalforsamlingen om at det viktigste er styrets egenskap av å gjøre en god jobb, og at det ikke skal være avhengig av kjønn.

HMS / ansatte / bomiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen digital HMS-løsning. Det gjennomføres årlig inspeksjon og vernerunde på eiendommen. Styreleder Terje Møien og styremedlem Per Värnemalm har tidligere gjennomført et eget HMS-kurs i regi av Lettstyrt.

Det ble gjennomført inspeksjoner av lekeplassene på fellesområdene september 2017, i tillegg til juni og august 2019, og påviste avvik ble utbedret. De gamle huskestativene ved tun 7 og 5 ble revet på grunn av råte. Våren 2021 ble det satt opp en ny vippehuske ved tun 7, i tillegg til et nytt huskestativ. Avstanden for rammen ble også utvidet på grunn av nye sikkerhetskrav. Tun 5 vil også få et nytt huskestativ etter at Kommunen har utført utbedringer som gjelder drenering opp mot skogkanten.

I henhold til forskriftene skal det være installert en røykvarsler og brannslukkingsapparat i hver etasje i alle rekkehusene. Det er styrets oppgave å sørge for at hver leilighet blir utstyrt med dette, men det er andelseiernes ansvar å sikre at utstyret fungerer.



Hvert hus har to brannslukningsapparater (pulver), ett til hver etasje. Styret vil sørge for kontroll og utskifting av pulver i henhold til regelverket. Dersom det oppdages feil på apparatene, må andelseier varsle styret omgående. Alle brannslukningsapparater er nye, eller har hatt 10-årsservice, i januar/februar 2014. En 5 års kontroll ble gjennomførte høsten 2019 av alle brannslukningsapparater, og defekte apparater ble byttet ut.

Nedre Romerike Brann- og redningstjeneste (NRB) gjennomførte en inspeksjon av alle rekkehus med peis og sotrør. Beboere med ildsteder fikk en rapport, og de med avvik plikter å følge det opp. Styret fikk en oppdatering av NRB, men ikke informasjon om individuelle avvik.

Ytre miljø

Borettslagets virksomhet forurensar ikke det ytre miljø i nevneverdig grad.

4. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 9 møter- herav rundt 75 protokollerte saker - samt flere uformelle møter med to eller flere styremedlemmer til stede og flere befaringer med entreprenører og konsulenter. Styret har vært i kontakt med kommunen angående vedlikehold, deriblant oppretting av lyktestolper og asfaltering av hovedveien mot skolen. Styret har også hatt flere møter angående den kommende jubileumsfesten 3.september.

Styret har vært i flere møter med Tærud Terrasse angående utbedring av fotballbanen, herav etablering av en isbane. Vi fikk kommunens tillatelse til å anlegge skøytebane mot å installere en egen vannmåler I et nytt vannuttak. Kostnaden for gravearbeider og VA-arbeid ble finansiert med tilskudd fra DnB Sparebankstiftelsen, mens kostnaden til vannforbruket deles mellom de tre borettslagene.

Vi har også hatt møte med Tærud Terrasse via forliksrådet for en avklaring tilknyttet bruksretten til parkeringsplassene i syd, og som grenser mot Tærud Terrasse. Foreløpig konklusjon er at den praksisen vi har per i dag, hvor det er fri parkering for beboere fra begge borettslag, fortsetter. Vi har anmodet videre om at Tærud Terrasse søker Kommunen om å få utvidet parkeringsrett ved snuplassen. Dette kan tilsvare rundt 5-6 plasser. Vi har og hatt noen epostutveksling overfor Tærud Nord. Samarbeidet med disse nabolagene vurderes som godt.

I tillegg har styret behandlet forespørsler på Lettstyrt fortløpende, i snitt 50 per måned. Styret har tilstrebet å gi beboere god og løpende informasjon ved å sende ut nyhetsbrev på Lettstyrt med statusinformasjon og planer for de neste månedene.

Når det gjelder dialogen ut mot borettslaget, så oppfattes dette som grunnleggende bra og konstruktivt.

Videre har styret hatt flere møter med:

- Naturbygg och Bergheim Snøservice om normalt vedlikehold,
- Rørprosjekt As (tilknyttet isbanen),
- avd. Miljøteknikk hos Kommunen angående etablering av ny vannledning og
- forretningsfører hos Bori.



Vedlikehold

Tidligere styrer har gjennomført omfattende rehabilitering. Det som vil gjelde de neste 5 årene er fortløpende vedlikehold av fellesområder, tun m.m.

Styret har inngått en vaktmesteravtale med Naturbygg. Se info på Lettstyrt.

Styret har inngått en direkte avtale med Bergheim Snøservice for plenklipp og snørydding på tun og fellesområder for å redusere kostandene.

Omsetning av hus

Det ble omsatt 14 rekkehus med overtagelse i 2021, priser fra kr 3.790.000 til kr 6.110.000,-.

Internett og TV-løsning fra Telenor

Det er inngått ny 3 års avtale med Telenor for internett og tv i 2021, og denne forventes implementert fullt ut i løpet av Mai 2022. Ny avtale gir beboere større fleksibilitet til å bytte mellom høyere hastighet på internett, eller større utvalg tv kanaler / streaming.

Hjemmeside

Styret bruker kommunikasjonsverktøyet Lettstyrt som skal lette kommunikasjonen mellom beboerne og styret, i tillegg til kommunikasjonen internt i styret. Styret opplever at dette fungerer godt, og at de aller fleste beboere nå har tatt det i bruk. Dere som er nyinnflyttet må sende oss en melding (tbl.lettstyrt.no), slik at vi får registrert deres epost-adresser og mobiltelefon.

Sandkasser

Alle sandkassene på tunene ble rehabilitert med nye eikestokker i 2020. Ubehandlet vil de etter hvert få en grå overflate uten at dette går ut over holdbarheten. Det enkelte tun kan selv velge om de ønsker å behandle disse, men må da tenke på at dette blir et årlig vedlikehold som det enkelte tun vil være ansvarlig for.

Sanden ble erstattet i alle sandkasser i 2021 med sand av en kvalitet som barn kan bygge med. De store steinene rundt sandkassene ble fjernet på grunn av barnas sikkerhet. Sanden under huskestativet på tun 7 er av en annen kvalitet, og som er myk å lande i.

Markiser

Som styret har påpekt mange ganger tidligere i forbindelse med rehabilitering av husene, er det viktig at gamle og stygge markiser byttes ut – eller at de blir rensset for mose/mugg - for nettopp å gi borettslaget et godt estetisk uttrykk. Styret kan ikke pålegge noen å kjøpe nye, men vi har anledning til å pålegge noen å fjerne dem. Vi ser at de fleste beboere har etterkommet dette, men noen husstander gjenstår.



Vannmåler

Montering av individuelle vannmålere for hver enkelt husstand ble gjennomført våren 2019, som førte til at borettslaget ble belastet med en annen og mye lavere type gebyr, noe som gir ca. 400 000 kroner lavere kostnad før borettslaget per år.

Lillestrøm kommune estimerer at det normale vannforbruket for hvert rekkehus i Tæruddalen borettslag vil være litt mer enn 8.000 per år i 2021, men kan variere betydelig mellom rekkehusene på grunn av antall innbyggere i hvert hus og ulikt forbruk. Normalforbruk per person er ca 50 m³ pr år med en kostnad pr m³ på ca kr. 65,-.

Kostnaden for vann og avløp kommer fortsatt til å være en del av husleien som du betaler hver måned, ettersom kommunen informerer TBL om den preliminnære vann-avgiften i januar, mens husleien fastsettes i november året før.

Kommunen leser av hver vannmåler på slutten av året, via fjernavlesning. Deretter vil det gjøres en avregning for hvert rekkehus når årets totale forbruk er registrert. Her vil man eventuelt få igjen eller måtte betale ekstra, avhengig av faktiske forbruk. Vi kommer ikke til å differensiere den foreløpige debiteringen basert på hvert rekkehus sitt historiske forbruk, ettersom borettslaget (i henhold til gjeldende GDPR-regler) ikke har anledning til å registrere årsak til høyere eller lavere forbruk, som f.eks. antall familiemedlemmer eller andre vaner som kan påvirke vannforbruket. Hver beboer kan selv kontrollere eget vannforbruk gjennom avlesning av egen vannmåler.

Bomiljø, dugnad og sosiale arrangementer

Høst- og vårdugnden ble gjennomført som planlagt, og vi takker alle som møtte opp og bidro.

Jan Erik Storsve fra styret er koordinator (benevnt som tun-direktør) for alle tun-kontaktene. Hvert år skal det foretas en befaring av tunene, og vurdering av fortløpende vedlikehold.

Avfallsbrønner og deponi for hageavfall

Molokbrønnene fungerer godt, men det er fortsatt noen uheldige episoder med plassering av avfall på utsiden av brønnene, og styret anmoder innstendig om at INGEN setter fra seg avfall utenfor brønnene. Er det fullt må avfallet tas med hjem igjen, og så kastes når ROAF har tømt de fulle brønnene.

Styret oppfordrer på nytt om at Molokbrønnene kun benyttes til vanlig husholdningsavfall. Større bygningsdeler og pappesker skal leveres direkte på avfallsmottaket på Bøler.

Styret har i samarbeid med ROAF, montert en boks på veggen til styregarasjen ved midtre parkeringsplassen der beboere kan hente grønne avfallsposer for organisk husholdsavfall.



I samarbeid med Lillestrøm kommune har vi et regulert deponi for hageavfall, rett bak busskuret ved midtre garasjeområde. Her kan alle former for organisk hageavfall deponeres, og styret sørger for bortkjøring når deponiet blir fullt. Det er avtalt med Tærud Terrasse og Tærud Nord at beboere der også kan benytte dette deponiet. Deponiet må ikke brukes til annet enn organisk hageavfall, dvs. gress, planter, jord og avklipp fra hekker.

Service av garasjeporter

Service av garasjeporter ble etter planen gjennomført i 2020. Dette skal gjøres annethvert år.

Avtale med Rentokil

Det ble satt ut 5 åtekasser med gift (kassene er lukket, og er ikke til fare for andre dyr eller barn), som et visst preventivt middel mot mus og for å estimere om det er et stort museproblem i Tæruddalen. Etter vurdering i 2021, i samråd med Rentokil, fortsetter dette. Det oppleves dog ikke at borettslaget har et stort problem med mus.

Rettslige tvister

Styret er ikke i rettslige tvister som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Foreløpig planer for 2022:

- Vår- og høstdugnad. Spesifikk info vil alltid bli sendt ut i forkant.
- Egne tun-dugnader. Oppdatert utbedringsliste vil komme i løpet av våren.
- Her gjelder bl.a. maling og oppretting av lyktestolper, kalking av plen, beising av utemøbler, vedlikehold av postkassestativ m.m.
- Utskifting/maling av skillevegger. Dette er alle beboere pålagt å få utført.
- Mye ble tatt i 2019/20, men det gjenstår noe på enkelte tun.
- Vask, eller utskifting, av gamle markiser.
- Utskifting, eller fjerne, gamle gjerder.
- Alle må stelle hekker, trær og busker, og spesielt det som går ut mot tunveier. Meld ifra hvis du trenger hjelp til dette.
- I samarbeid med Lillestrøm kommune, skal det utbedres med bedre drenering ved skogområdet for tun 5 og 6. Styret gjennomførte en befarings med en konsulent, og siden med representanter fra kommunen, høsten 2020. Dette er blitt utsatt.
- Maling av trafostasjonen ved fotballbanen.
- Nye blomster og jord ved midtre lekeplass og nye stokker til blomsterbedet.
- Stativ for stiger i syd.
- Utbedring av steder hvor takplatene flasser maling.
- Øvrig fortløpende vedlikehold.



4. REGNSKAPET FOR 2021

Regnskapet for 2021 viser et positivt driftsresultat på kr 3.335.704. Årets resultat er også positivt kr 2.489.988,- ,hvilket er kr 39.162 lavere enn budsjettet. Kommunale avgifter økte med 96.000 mer enn budsjettet, og strøm økte med 111.000kr mer enn budsjettet, som kompenseres med høyere priser på elbil-lading. Styret prioriterte derfor blant annet vedlikehold som ikke hastet med 126.000 kroner. Det er marginale avvik før renter og fradrag sammenlignet med budsjett.

Disponible midler, dvs. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr. 31.12.2021 kroner 2.307.910,- , hvilket er et tilfredsstillende nivå.

Styret foreslår at årsresultatet på 2.489.988,- overføres til udekket tap. Ellers vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som kommer frem under noter til regnskapet.

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

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

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

5. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2022

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader. Styrets målsetning er å suksessivt redusere borettslagets lån med normale avdrag til neste store rehabiliteringsprosjekt, samtidig som felleskostnadene holdes på et mest mulig fornuftig og stabilt nivå.

Det er nå 40 år siden Tæruddalen borettslag ble dannet, og det er verdt å feire. Det settes av et beløp til festen. Vi håper at beboere kan få en hyggelig dag/kveld sammen med andre beboere i borettslaget. Mer informasjon vil følge.

Vedlikehold

Kostnadene for vedlikehold har økt markant under 2021, på grunn av økte materialkostnader og energi / drivstoff, som igjen påvirker borettslagets budsjett som blant annet plenklipping og snømåking.

- Service på garasjeporter.
- Ventilasjonsluker for enkelte husstander.



- Fortsette med oppgradering og vedlikehold av lekeområdene.

Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Gjensidige har meddelt at egenandelen på forsikringskade holdes på 10 000,- kr. Det har vært innmeldt 2 skadesaker i 2021.

Kabeltv og bredbånd

Se separat informasjon ovenfor.

Kommunale avgifter

Endringer i de kommunale avgiftene har variert de siste årene, men har generelt sett økt på grunn av store investeringer i vann/avløp hos Lillestrøm kommune.

Finanskostnader

Lånene er plassert i OBOS-banken på gunstige betingelser. De estimerte renteøkningene som er spådd ut året, er nær betalingsplanen vi hadde i 2019 for regnskapsåret 2022. Denne informasjonen er det beste anslaget som per i dag er tilgjengelig.

Styret følger nøye med når det gjelder renteutviklingen.

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

Tæruddalen 26.04.2022

Terje Møien

Per Vårnemalm

Jan Erik Storsve

Stine Dammen Ek



*brønnøysund og godt borettslag
- for både store og små*



TÆRUDDALEN BORETTSLAG

Retningslinjer- Solceller (soltak) og solvarme – 2022

Version 1.1 april 2022

Solceller



Soltak



Brønnøysundregistrene, Postboks 44, 2007 Brønnøysund, Tlf: 77 00 00 00, E-post: post@brnnoysundregistrene.no, www.brnnoysundregistrene.no



Interessen for installasjon av alternative energikilder har økt gjennom årene. Tæruddalen borettslag er interessert i å skape slike miljøtiltak, under forutsetningen om at følgende tre punkter blir fulgt:

- Installasjonen skal ikke bryte mot borettslagets enhetlige estetisk utseende.
- Man skal etterfølge bygg- og eltekniske krav til installasjon, vedlikehold og demontering.
- Følg HMS-krav når man arbeider med solcelleranlegget.

Bakgrunn

Beboere kan installere solceller (inkludert soltak og solvarme) uten byggetillatelse fra kommunen.

Dersom solcellene er montert på kun ett tak, og ikke strekker seg over flere.

Det kreves ikke egen tillatelse fra brannvesenet, forutsatt at forskrifter og norm/standard (eksempelvis NEK 400:2018) følges.

Hvert prosjekt om installasjon krever tillatelse fra styret i Tæruddalen borettslag, samt at borettslagets retningslinjer følges. Projektdokumentasjon skal presenteres. Se nedenfor. Beboeren er en kontraktspartner med det selskapet som er involvert i installasjon, vedlikehold og fremtidig demontering av anlegget - inkludert HMS-ansvar. Beboere må selv stå for alt av kostnader. Beboerne må selv stå for alt av investerings-, drifts- og vedlikeholdskostnader.

Beboere er også kontraktspartnere med nettselskap for salg av strøm.

Standard og regler

Solceller må følge gjeldende forskrifter:

- Den valgte typen solceller må være typegodkjent i Norge.
- Byggekrav må overholdes ved montering og fjerning av solcellepaneler.
- Elektrisk system som kobles til 220V-systemet i huset må følge gjeldende standarder og utføres av autorisert personell. Dette gjelder tilkobling til el-leverandørens anlegg (salg av elektrisitet) hvis det er relevant. Se Nelfo Dokumentasjon for solcelleanlegg er i henhold til NEK 400: 2018, som blant annet omhandler batteriinstallasjoner, og NEK IEC 62446-1: 2016 + A1: 2018.
- Entreprenørens representanter / beboere må følge de HMS-krav som er relevante for arbeidet som skal utføres, samt krav til brannvern.

Byggetekniske krav under installasjon

- Solceller må monteres på taket, og monteres slik at de følger bygningens form og har en farge som samstemmer med taket.
- Totalvekten, inkludert den beregnede vekten av snø, må ikke overstige maksimal snøbelastning som taket er dimensjonert for.
- Solcellepanelene må festes i taket på en forsvarlig måte etter gjeldende bransjemessige standard uten å skade taket. Monteringen må gjøres slik at solcellepanelene ikke skaper et betydelig vindfang. Festebraketter tilpasset takene i borettslaget må brukes, f.eks. Decra/Aerodek IF - 32 Solarbrakett, farge sort, (NOBBnr. 55380360)
- Hvis man velger integrerte solceller ("soltak") der det originale taket erstattes, stilles de samme kravene som ovenfor (se også "demontering" nedenfor)
- Solceller må ikke monteres slik at de gjør det vanskelig å få tilgang til skorstein eller ventilasjonskanaler på taket eller øvrige installasjoner på taket. Dette gjelder også for når bygget skal males.



Vedlikehold

Beboer har fullt ansvar for vedlikehold som må utføres i henhold til respektive standarder, som må overføres til neste beboer ved salg av rekkehuset - dersom solcelleanlegget ikke er demontert.

Ved demontering

På tidspunktet som solcellene demonteres, er det beboer som har ansvaret for følgende:

- Det må demonteres på en sikker måte, samt at det elektriske systemet må tilbakestilles.
- Tak og kabelforskyvninger må tilbakeføres og forsegles for å forhindre lekkasje.

Hvis man har valgt soltak der taket ble demontert og erstattet med integrerte solceller, skal taket



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	7 646 158	7 650 008	7 609 000	7 919 970
Andre inntekter	2	51 716	44 629	32 000	22 000
Sum inntekter		7 697 873	7 694 636	7 641 000	7 941 970
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	35 250	25 250	35 250	35 250
Styrehonorar	4	250 000	250 000	250 000	250 000
Revisjonshonorar	4	6 163	6 100	6 400	6 400
Forretningsførerhonorar		193 480	188 948	190 157	193 960
Konsulenttjenester	5	0	11 984	20 000	20 000
Kontingenter		44 979	43 006	47 200	47 200
Drift og vedlikehold	6	635 812	846 207	761 875	782 187
Forsikringer		421 837	397 659	405 150	417 305
Kommunale avgifter		1 671 590	1 500 231	1 575 000	1 653 750
Eiendomsskatt		262 742	250 764	263 315	276 481
Energifyring	7	189 291	73 142	78 030	130 000
Kabel-TV og bredbånd	8	542 950	504 888	501 473	656 652
Andre driftskostnader	9	108 075	89 568	80 000	230 000
Sum kostnader		4 362 169	4 187 747	4 213 850	4 699 185
Driftsresultat		3 335 704	3 506 889	3 427 150	3 242 785
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		43 558	42 888	2 000	2 000
Rentekostnader		889 274	1 143 764	900 000	1 513 578
Sum finansposter		-845 716	-1 100 876	-898 000	-1 511 578
Årets resultat		2 489 988	2 406 013	2 529 150	1 731 207
Disponering:					
Reduksjon udekket tap	12	2 489 988	2 406 013	0	0
Sum disponering		2 489 988	2 406 013	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10, 15	1 329 335	1 329 335
Bygninger	10, 15	53 761 445	53 761 445
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		55 090 780	55 090 780
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		30 756	6 203
Kortsiktige fordringer		375	0
Forskuddsbetalte kostnader		756 003	697 801
Bank		2 096 931	2 130 949
Sum omløpsmidler		2 884 065	2 834 953
SUM EIENDELER		57 974 845	57 925 733

245 Tærudalen Borettslag



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	11 200	11 200
Udekket tap	12	-28 130 038	-30 620 026
Sum egenkapital		-28 118 838	-30 608 826
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 15	55 590 728	57 884 366
Borettsinnskudd	14, 15	29 926 800	29 926 800
Sum langsiktig gjeld		85 517 528	87 811 166
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		23 528	29 367
Leverandørgjeld		308 168	689 029
Påløpne renter		5 270	4 997
Annen kortsiktig gjeld		239 189	0
Sum kortsiktig gjeld		576 155	723 393
Sum gjeld		86 093 683	88 534 559
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		57 974 845	57 925 733

Pant og sikkerhetsstillelse

15

Lillestrøm 31.12.21

Tæruddalen Borettslag

Sted: Lillestrøm dato: 25/1 2022

Terje Møien
Styreleder

Jens-Michael Jøssen
Styremedlem

Jan Erik Storsve
Styremedlem

Stine Ek
Styremedlem

Per Varnemalm
Styremedlem

245 Tæruddalen Borettslag



NOTER

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	3 803 833	3 869 760
Garasje	4 380	4 380
Målingsbasert strømvavgifter	112 017	49 940
Tilbygg	99 612	99 612
Stipulerte renter	1 567 200	1 567 200
Stipulerte avdrag	2 010 936	2 010 936
Strøm EL bil	48 180	48 180
Sum	7 646 158	7 650 008

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Andre innbetalinger	51 716	44 629
Sum	51 716	44 629

Kr 16.019,38 gjelder avregning vannforbruk 2020. Kr 35.696,31 gjelder kostnadsfordeling av felleskostnader 2021 for borettslagene i Tæruddalen.



NOTER

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	35 250	35 250
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-10 000
Sum	35 250	25 250

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	250 000	250 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	6 163	6 100
Sum	256 163	256 100

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021

I tillegg har styret fått dekket bevertning kr 3478,10, og gave på totalt kr 233 samlet, jf. noten 8

Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Juridisk rådgivning	0	5 032
Teknisk bistand	0	5 214
Andre forvaltningstjenester	0	1 738
Sum	0	11 984

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	58 531	227 962
Vedlikehold VVS	5 052	17 000
Vedlikehold elektro	12 446	15 512
Vedlikehold utvendige anlegg	282 969	224 773
Vedlikehold garasjer	13 220	63 486
Brannsikring	0	3 000
Kostnader til dugnad	0	250
Egenandel forsikringsskader	0	20 000
Vaktmestertjenester	0	17 900
Snøbrøyting/strøing/feiling	138 594	136 313
Gressklipping	125 000	120 011
Sum	635 812	846 207



NOTER

Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	189 291	73 142
Sum	189 291	73 142

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	542 950	504 888
Sum	542 950	504 888

Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Søppeltømming/Container	32 132	26 388
Verktøy og redskaper	3 309	988
Innkjøp av IT-/kontormaskiner	0	895
Inventar	0	8 151
Nøkler, låser og skilt	0	3 294
Andre driftsmaterialer	0	3 049
Skadedyrarb. & Soppkontroll	16 879	3 563
Kostnader tillitsvalgte	3 478	0
Generalforsamling/årsmøte	8 789	6 362
IT-Kostnader	38 622	32 205
Gaver	233	438
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	4 633	4 237
Sum	108 075	89 568

Note 10 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	53 761 445	1 329 335
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	53 761 445	1 329 335
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	53 761 445	1 329 335

Antatt levetid i år :

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



NOTER

Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	112	100	11 200

Note 12 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Udekket tap pr. 01.01	-30 620 026	-33 026 039
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	2 489 988	2 406 013
Udekket tap pr. 31.12	-28 130 038	-30 620 026

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.

Note 13 - Pantelån

Kreditor:	OBOS-Banken AS
Formål:	Rehabilitering
Lånenummer:	98207535249
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	1.73 %
Beregnet innfridd:	30.03.2042
Opprinnelig lånebeløp:	65 350 000
Lånesaldo 01.01:	57 884 366
Avdrag i perioden:	2 293 638
Lånesaldo 31.12:	55 590 728
Saldo 5 år frem i tid:	43 593 472

Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	85 517 528	87 811 166
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	55 090 780	55 090 780

Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	95 726 800	95 726 800



NOTER

Note 16 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	2 111 560	1 861 053
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	2 489 988	2 406 013
Avdrag langsiktig gjeld	-2 293 638	-2 155 506
B. Årets endringer disponible midler	196 350	250 507
C. Disponible midler 31.12	2 307 910	2 111 560
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	2 884 065	2 834 953
- Kortsiktig gjeld	576 155	723 393
= Disponible midler 31.12	2 307 910	2 111 560



Til generalforsamlingen i Tæruddalen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Tæruddalen Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 2 489 988. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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.



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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 1. mai 2022
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. 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.



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	7 646 158	7 650 008	7 609 000	7 919 970
Andre inntekter	2	51 716	44 629	32 000	22 000
Sum inntekter		7 697 873	7 694 636	7 641 000	7 941 970
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	35 250	25 250	35 250	35 250
Styrehonorar	4	250 000	250 000	250 000	250 000
Revisjonshonorar	4	6 163	6 100	6 400	6 400
Forretningsførerhonorar		193 480	188 948	190 157	193 960
Konsulent tjenester	5	0	11 984	20 000	20 000
Kontingenter		44 979	43 006	47 200	47 200
Drift og vedlikehold	6	635 812	846 207	761 875	782 187
Forsikringer		421 837	397 659	405 150	417 305
Kommunale avgifter		1 671 590	1 500 231	1 575 000	1 653 750
Eiendomsskatt		262 742	250 764	263 315	276 481
Energi/fyring	7	189 291	73 142	78 030	130 000
Kabel-TV og bredbånd	8	542 950	504 888	501 473	656 652
Andre driftskostnader	9	108 075	89 568	80 000	230 000
Sum kostnader		4 362 169	4 187 747	4 213 850	4 699 185
Driftsresultat		3 335 704	3 506 889	3 427 150	3 242 785
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		43 558	42 888	2 000	2 000
Rentekostnader		889 274	1 143 764	900 000	1 513 578
Sum finansposter		-845 716	-1 100 876	-898 000	-1 511 578
Årets resultat		2 489 988	2 406 013	2 529 150	1 731 207
Disponering:					
Reduksjon udekket tap	12	2 489 988	2 406 013	0	0
Sum disponering		2 489 988	2 406 013	0	0

245 Tæruddalen Borettslag



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10, 15	1 329 335	1 329 335
Bygninger	10, 15	53 761 445	53 761 445
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		55 090 780	55 090 780
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		30 756	6 203
Kortsiktige fordringer		375	0
Forskuddsbetalte kostnader		756 003	697 801
Bank		2 096 931	2 130 949
Sum omløpsmidler		2 884 065	2 834 953
SUM EIENDELER		57 974 845	57 925 733

245 Tærudalen Borettslag



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	11 200	11 200
Udekket tap	12	-28 130 038	-30 620 026
Sum egenkapital		-28 118 838	-30 608 826
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 15	55 590 728	57 884 366
Borettsinnskudd	14, 15	29 926 800	29 926 800
Sum langsiktig gjeld		85 517 528	87 811 166
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		23 528	29 367
Leverandørgjeld		308 168	689 029
Påløpne renter		5 270	4 997
Annen kortsiktig gjeld		239 189	0
Sum kortsiktig gjeld		576 155	723 393
Sum gjeld		86 093 683	88 534 559
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		57 974 845	57 925 733

Pant og sikkerhetsstillelse

15

Lillestrøm 31.12.21

Tæruddalen Borettslag

Sted: Lillestrøm dato: 25/12 2022Terje Møien
StyrelederJens-Michael Jøssen
StyremedlemJan Erik Storsve
StyremedlemStine Ek
StyremedlemPer Varnemalm
Styremedlem

245 Tæruddalen Borettslag



NOTER

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	3 803 833	3 869 760
Garasje	4 380	4 380
Målingsbasert strømvavgifter	112 017	49 940
Tilbygg	99 612	99 612
Stipulerte renter	1 567 200	1 567 200
Stipulerte avdrag	2 010 936	2 010 936
Strøm EL bil	48 180	48 180
Sum	7 646 158	7 650 008

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Andre innbetalinger	51 716	44 629
Sum	51 716	44 629

Kr 16.019,38 gjelder avregning vannforbruk 2020. Kr 35.696,31 gjelder kostnadsfordeling av felleskostnader 2021 for borettslagene i Tæruddalen.



NOTER

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	35 250	35 250
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-10 000
Sum	35 250	25 250

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	250 000	250 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	6 163	6 100
Sum	256 163	256 100

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021

I tillegg har styret fått dekket bevertning kr 3478,10, og gave på totalt kr 233 samlet, jf. noten 8

Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Juridisk rådgivning	0	5 032
Teknisk bistand	0	5 214
Andre forvaltningstjenester	0	1 738
Sum	0	11 984

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	58 531	227 962
Vedlikehold VVS	5 052	17 000
Vedlikehold elektro	12 446	15 512
Vedlikehold utvendige anlegg	282 969	224 773
Vedlikehold garasjer	13 220	63 486
Brannsikring	0	3 000
Kostnader til dugnad	0	250
Egenandel forsikringsskader	0	20 000
Vaktmestertjenester	0	17 900
Snøbrøyting/strøing/feiling	138 594	136 313
Gressklipping	125 000	120 011
Sum	635 812	846 207



NOTER

Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	189 291	73 142
Sum	189 291	73 142

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	542 950	504 888
Sum	542 950	504 888

Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Søppeltømming/Container	32 132	26 388
Verktøy og redskaper	3 309	988
Innkjøp av IT-/kontormaskiner	0	895
Inventar	0	8 151
Nøkler, låser og skilt	0	3 294
Andre driftsmaterialer	0	3 049
Skadedyrarb. & Soppkontroll	16 879	3 563
Kostnader tillitsvalgte	3 478	0
Generalforsamling/årsmøte	8 789	6 362
IT-Kostnader	38 622	32 205
Gaver	233	438
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	4 633	4 237
Sum	108 075	89 568

Note 10 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	53 761 445	1 329 335
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	53 761 445	1 329 335
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	53 761 445	1 329 335

Antatt levetid i år :

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



NOTER

Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	112	100	11 200

Note 12 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Udekket tap pr. 01.01	-30 620 026	-33 026 039
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	2 489 988	2 406 013
Udekket tap pr. 31.12	-28 130 038	-30 620 026

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.

Note 13 - Pantelån

Kreditor:	OBOS-Banken AS
Formål:	Rehabilitering
Lånenummer:	98207535249
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	1.73 %
Beregnet innfridd:	30.03.2042
Opprinnelig lånebeløp:	65 350 000
Lånesaldo 01.01:	57 884 366
Avdrag i perioden:	2 293 638
Lånesaldo 31.12:	55 590 728
Saldo 5 år frem i tid:	43 593 472

Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	85 517 528	87 811 166
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	55 090 780	55 090 780

Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	95 726 800	95 726 800



NOTER

Note 16 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	2 111 560	1 861 053
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	2 489 988	2 406 013
Avdrag langsiktig gjeld	-2 293 638	-2 155 506
B. Årets endringer disponible midler	196 350	250 507
C. Disponible midler 31.12	2 307 910	2 111 560
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	2 884 065	2 834 953
- Kortsiktig gjeld	576 155	723 393
= Disponible midler 31.12	2 307 910	2 111 560