



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 880 188 852  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: GLOMMA TERRASSE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/ 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: Jan Smedstuen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 085 818	5 967 888
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 085 818</b>	<b>5 967 888</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		358 856	352 511
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	0
Annen driftskostnad		2 744 864	2 647 854
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 103 721</b>	<b>3 000 365</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 982 097</b>	<b>2 967 523</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		36 852	73 690
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>36 852</b>	<b>73 690</b>
Annen rentekostnad		554 450	502 357
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>554 450</b>	<b>502 357</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-517 598</b>	<b>-428 668</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 464 500</b>	<b>2 538 856</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 464 500</b>	<b>2 538 856</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 464 499</b>	<b>2 538 855</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 464 499	2 538 855
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 464 499</b>	<b>2 538 855</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		98 963 017	98 963 017
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>98 963 017</b>	<b>98 963 017</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>98 963 017</b>	<b>98 963 017</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		14 506	5 992
Andre fordringer		396 983	138 144
<b>Sum fordringer</b>		<b>411 489</b>	<b>144 136</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 236 864	3 138 635
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 236 864</b>	<b>3 138 635</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 648 353</b>	<b>3 282 770</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>102 611 369</b>	<b>102 245 787</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		7 200	7 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 200</b>	<b>7 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		29 082 156	26 617 657



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>29 082 156</b>	<b>26 617 657</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>29 089 356</b>	<b>26 624 857</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		24 650 818	26 968 211
Øvrig langsiktig gjeld		48 488 396	48 488 396
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>73 139 214</b>	<b>75 456 607</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>73 139 214</b>	<b>75 456 607</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		341 494	130 068
Skyldige offentlige avgifter		24 441	26 326
Annen kortsiktig gjeld		16 865	7 928
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>382 799</b>	<b>164 323</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>73 522 013</b>	<b>75 620 930</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>102 611 369</b>	<b>102 245 787</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 392271

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 880 188 852  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: GLOMMA TERRASSE BORETTSLAG  
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 Smedstuen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2021

#### 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, 24.06.2021



Organisasjonsnr: 880 188 852  
GLOMMA TERRASSE BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 085 818	5 967 888
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 085 818</b>	<b>5 967 888</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		358 856	352 511
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	0
Annen driftskostnad		2 744 864	2 647 854
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 103 721</b>	<b>3 000 365</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 982 097</b>	<b>2 967 523</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		36 852	73 690
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>36 852</b>	<b>73 690</b>
Annen rentekostnad		554 450	502 357
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>554 450</b>	<b>502 357</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-517 598</b>	<b>-428 668</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 464 500</b>	<b>2 538 856</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 464 500</b>	<b>2 538 856</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 464 499</b>	<b>2 538 855</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 464 499	2 538 855
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 464 499</b>	<b>2 538 855</b>



Organisasjonsnr: 880 188 852  
GLOMMA TERRASSE BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

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

98 963 017	98 963 017
98 963 017	98 963 017

Sum anleggsmidler

98 963 017	98 963 017
------------	------------

#### Omløpsmidler Varer

Fordringer  
Kundefordringer  
Andre fordringer  
Sum fordringer

14 506	5 992
396 983	138 144
411 489	144 136

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

3 236 864	3 138 635
3 236 864	3 138 635

Sum omløpsmidler

3 648 353	3 282 770
-----------	-----------

SUM EIENDELER

102 611 369	102 245 787
-------------	-------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital  
Selskapskapital  
Sum innskutt egenkapital

7 200	7 200
7 200	7 200

Opptjent egenkapital  
Annen egenkapital  
Sum opptjent egenkapital

29 082 156	26 617 657
29 082 156	26 617 657

Sum egenkapital

29 089 356	26 624 857
------------	------------

Gjeld  
Langsiktig gjeld  
Annen langsiktig gjeld  
Gjeld til  
kredittinstitusjoner

24 650 818	26 968 211
------------	------------



Øvrig langsiktig gjeld	48 488 396	48 488 396
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>73 139 214</b>	<b>75 456 607</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>73 139 214</b>	<b>75 456 607</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	341 494	130 068
Skyldige offentlige avgifter	24 441	26 326
Annen kortsiktig gjeld	16 865	7 928
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>382 799</b>	<b>164 323</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>73 522 013</b>	<b>75 620 930</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>102 611 369</b>	<b>102 245 787</b>



Organisasjonsnr: 880 188 852  
GLOMMA TERRASSE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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>
Medlemmer av styret	0.00	0.00	192000.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Gjelder styrehonorar

Note

2,3

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	6 085 818	5 967 888	6 086 736	6 206 430
<b>Sum inntekter</b>	<b>6 085 818</b>	<b>5 967 888</b>	<b>6 086 736</b>	<b>6 206 430</b>
<b>Kostnader</b>				
Lønns- og personalkostnader	166 856	167 011	182 970	197 219
Styrehonorar	192 000	185 500	185 500	215 000
Andre honorarer	0	0	10 000	10 000
Avskrivninger	0	0	0	32 000
Revisjonshonorar	5 350	5 350	5 700	5 350
Forretningsførerhonorar	141 712	137 288	141 750	145 111
Konsulenttjenester	9 620	19 633	15 000	6 000
Kontingenter	27 522	29 844	27 522	27 522
Drift og vedlikehold	1 015 623	884 111	1 151 000	1 116 413
Forsikringer	196 996	176 700	184 700	204 700
Kommunale avgifter	624 310	576 367	600 000	647 000
Eiendomsskatt	287 907	296 145	310 000	288 000
Energi/fyring	60 408	103 443	100 000	60 000
Kabel-TV og bredbånd	345 948	364 673	345 000	365 000
Andre driftskostnader	29 468	54 300	60 000	70 115
<b>Sum kostnader</b>	<b>3 103 721</b>	<b>3 000 365</b>	<b>3 319 142</b>	<b>3 389 430</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>2 982 097</b>	<b>2 967 523</b>	<b>2 767 594</b>	<b>2 817 000</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Renteinntekter	36 852	73 690	51 000	30 000
Rentekostnader	554 450	502 357	546 500	536 000
<b>Sum finansposter</b>	<b>-517 598</b>	<b>-428 668</b>	<b>-495 500</b>	<b>-506 000</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>2 464 499</b>	<b>2 538 855</b>	<b>2 272 094</b>	<b>2 311 000</b>
<b>Disponering:</b>				
Overført til/fra egenkapital	2 464 499	2 538 855	0	0
<b>Sum disponering</b>	<b>2 464 499</b>	<b>2 538 855</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EIENDELER</b>		
<b>Anleggsmidler</b>		
<b>Varige driftsmidler</b>		
Tomter	11 698 091	11 698 091
Bygninger	87 264 926	87 264 926
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>98 963 017</b>	<b>98 963 017</b>
<b>Omløpsmidler</b>		
Restanser felleskostnader	14 506	5 992
Forskuddsbetalte kostnader	396 983	138 144
Bank	3 233 338	3 132 711
Skattetrekkkonto	3 526	5 924
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>3 648 353</b>	<b>3 282 770</b>
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>102 611 369</b>	<b>102 245 787</b>

440 Glomma Terrasse Borettslag



## BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Andelskapital/innskutt egenkapital	7 200	7 200
Opptjent egenkapital	29 082 156	26 617 657
<b>Sum egenkapital</b>	<b>29 089 356</b>	<b>26 624 857</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Pantelån	24 650 818	26 968 211
Borettsinnskudd	48 488 396	48 488 396
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>73 139 214</b>	<b>75 456 607</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Forskudd felleskostnader	5 945	7 928
Leverandørgjeld	341 494	130 068
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger	24 441	26 326
Annen kortsiktig gjeld	10 920	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>382 799</b>	<b>164 323</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>73 522 013</b>	<b>75 620 930</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>102 611 369</b>	<b>102 245 787</b>

Pant og sikkerhetsstillelse

Lillestrøm 31.12.20  
Glomma Terrasse Borettslag

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

\_\_\_\_\_  
Jan Smedstuen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Gro Meklenborg  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Bjørn Hofsrud  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Erik Bråten  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kari Kværnes  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Morten Sæthre  
Styremedlem

**440 Glomma Terrasse Borettslag**



## Glomma Terrasse Borettslag STYRETS ÅRSBERETNING 2020

### 1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Jan Smedstuen	(valgt for 1 år i 2020)
Nestleder	: Erik Bråthen	(valgt for 2 år i 2020)
Styremedlem	: Gro Meklenborg	(valgt for 2 år i 2019)
Styremedlem	: Morten Sæthre, fratrudd	(valgt for 2 år i 2020)
Styremedlem	: Bjørn Hofsrud	(valgt for 2 år i 2019)

Varamedlemmer til styret:

	: Kari Kværnes, kasserer fra 01.10	(valgt for 1 år i 2020)
	: Tove Bodding, tidvis styremedlem	(valgt for 1 år i 2020)
	: Heidi Sann	(valgt for 1 år i 2020)

Valgkomite	: Harald Verket	(valgt for 1 år i 2020)
	: Marit Ødegaard	(valgt for 1 år i 2020)
	: Kjell Voksø	(valgt for 1 år i 2020)

Sosial-/festkomite	: Kari Thesen Korsnes	(valgt for 2 år i 2020)
	: Bjørn Hofsrud	(valgt for 2 år i 2020)
	: Tove Bodding	(valgt for 2 år i 2019)
	: Jan Bodding	(valgt for 2 år i 2019)

Grøntkomite	: Per Haslie (leder)	(valgt for 2 år i 2019)
	: Erik Bråthen	(valgt for 2 år i 2019)
	: Ola Opaker	(valgt for 2 år i 2020)
	: Turid Foss-Haneborg	(valgt for 2 år i 2020)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2020:

	: Jan Smedstuen	som delegat
	: Erik Bråthen	som delegat
	: Bjørn Hofsrud	som varadelegat
	: Gro Meklenborg	som varadelegat

### 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

### 3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Glomma Terrasse Borettslag ble stiftet 26. august 1998 og har organisasjonsnummer 880 188 852.

**Postadresse:** Postboks 323, 2001 Lillestrøm



## **Bygningsadresser:**

Borettslaget består av 72 leiligheter, fordelt på 3 bygninger med adressene Glomma Terrasse 7, Glomma Terrasse 9 og Glomma Terrasse 11 på Årnes. Bygningene ligger på eiet tomt på 19.943 m<sup>2</sup>.

Eiendommen har gnr 169 bnr 94, 87, 231, 233, 234 og 236 i Nes 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.

Borettslaget er tilknyttet Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond for å forhindre tap i forbindelse med manglende innbetaling av felleskostnader.

- C HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Borettslaget har 1 mannlig ansatt som vaktmester i ca. 20 % stilling.

Styret består ved årets utgang av 2 kvinner og 3 menn med 2 kvinnelige varamedlemmer.

Arbeidsmiljøet vurderes som godt.

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet i borettslaget.

Styret har i året vurdert WEB-baserte HMS-system og har fra 01. januar 2021 tatt i bruk systemet BORI-HMS som dekker alle lovmessige krav og gir styret en god kontroll med løpende oppgaver innen HMS-området.

## **4. STYRETS ARBEID**

Etter årsmøtet i 2020 har varamedlemmene til styret vært innkalt til alle styremøter. Dette har vært nyttig da varamedlemmer har fungert som styremedlemmer under sykefravær og ved at et styremedlem har trukket seg fra sitt verv grunnet flytting fra borettslaget.



Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Forkjøpsrett*
- *Bruksoverlating*
- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*
- *5 Forsikringskader. Egenandeler er betalt av andelseier i henhold til ansvarsområde slik det er definert i borettslagets vedtekter.*
- *Nabovarsel om søknad dispensasjon fra reguleringsplan er mottatt fra Glomma Boligpark. Innsigelse er sendt på områdene gangsti og avstand fra tomtegrense, samt samarbeidsforhold.*
- *Vurdert smitteverntiltak løpende*

Av andre større saker kan nevnes:

- *Maling av Glomma Terrasse 7 og 9*
- *Innhentet tilbud og bestilt maling av Glomma Terrasse nr. 11 sommeren 2021.*
- *Nedsenking av fortauskant Glomma Terrasse nr. 11 etter prioritering fra Grøntkomiteen.*
- *Grøntkomiteen har innhentet tilbud på robotklippere som er bestilt for levering før sesongen 2021.*
- *Innhentet tilbud på elektronisk brannalarmvarslere i hver enkelt leilighet.*

Grøntkomiteen har arrangert en dugnad og har innhentet tilbud for planering av grøntarealet. Det er ikke funnet budsjettdekning for planering av grøntarealet i 2020 eller i 2021.

Sosial-/festkomiteen har med gjeldende smittevernrestriksjoner ikke hatt anledning til å arrangere beboersamlinger, slik at aktiviteter i 2020 har vært begrenset til julegran-tenning.

Båtforeningen har avholdt sitt årsmøte hvor regnskap og budsjett ble vedtatt. Båtforeningen planlegger å montere noe mer lys på brygga i løpet av sommeren 2021.

Styret har i 2020 utarbeidet 11 Terrasseprat hvor det orientert om styrets arbeidsoppgaver og orienteringer om eierskifte, samt praktiske råd og anbefalinger.

Det er i 2020 registrert totalt 7 eierskifter hvorav ingen er overtatt på forkjøpsrett.



Styret har vært vurdert smitteverntiltak løpende. Desinfisering av berøringsflater i oppgangene ble gjennomført i perioden april-juni, og alle beboere er gjennom Terrasseprat blitt oppfordret til å følge gjeldende smittevern anbefalinger slik at alle på best mulig måte ivaretar både egen og andres helse.

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 2.982.097 og et positivt årsresultat etter avdrag på kr 147.106.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2020 kr 3.236.864 som utgjør en økning i inntekståret med kr. 98.229.

Det er ikke store avvik mellom budsjetterte kostnader og det endelige resultat. Det positive resultatet skyldes i hovedsak at planlagt installasjon av brannalarm-summere i hver enkelt leilighet ikke er gjennomført, samt lave strømkostnader.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

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

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2020 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*

Styret har for 2021 utarbeidet et budsjett som medførte en samlet økning i andel av felleskostnader, renter og avdrag på lån med 2 %.

Utarbeidet budsjett baserte seg på en prisstigning på 3 % i 2021. Det har i løpet av 2021 vist seg at økningen i kommunale utgifter, eiendomsskatt og forsikring har økt vesentlig mer enn de budsjetterte 3 %.

Styret har en dialog med forsikringsselskapet Fremtind som begrunner økningen med størrelsen på forsikrings-skadene i 2020. Styret har innhentet tilbud fra Gjensidige som kostnadmessig ikke medfører besparelser.

Glomma Terrasse Borettslag har avtale om fastrentelån med Husbanken så lån med individuell nedbetaling (IN-avtale) er ikke realitetsvurdert selv om flere andelseiere ønsker en slik ordning.



## Vedlikehold

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold i 2021:

Maling av Glomma Terrasse nr. 11 er budsjettert med kr. 145.000.

Vedlikehold av ventilasjonssystem er budsjettert med kr. 50.000.

Elektronisk brannvarslingssystem er budsjettert med kr. 187.000. Dette er ikke lovpålagt og vil koste en god del mer enn budsjettert og investering i dette er utsatt og vil eventuelt bli fremmet som sak til årsmøtet.

Borettslaget er lovpålagt å tilrettelegge for elbil-lading fra 01.01.2021. Styret vil innhente tilbud på kjøp av infrastruktur for montering i løpet av 2021.

Utarbeidet BEVAR-plan inneholdt maling av vegger i trappeoppgangene i 2021. Det er ikke funnet plass til dette i budsjettet for 2021, men styret vil i løpet av året innhente tilbud på dette arbeidet for utføring i 2022

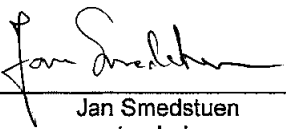
## Finanskostnader og finansinntekter

Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

Styret har etter regnskapsårets utgang inngått avtale med Aurskog Sparebank om at kr. 2.000.000 plasseres på egen konto i ett år fra den 02.03.21 til 1,2 % rente da rentesats på vår høyrentekonto kun er 0,65 %.


For øvrig vises til årsregnskapet med noter.

Årnes, 31.12.2020 / 04.03 2021

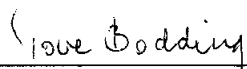
  
Jan Smedstuen  
styreleder

  
Erik Bråthen  
styrets nestleder

  
Gro Meklenborg  
Styremedlem

  
Bjørn Hofsrud  
styremedlem

  
Kari Kværnes  
styremedlem

  
Tove Bodding  
for Morten Sæthre  
Tove Bodding styremedlem



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	6 085 818	5 967 888	6 086 736	6 206 430
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 085 818</b>	<b>5 967 888</b>	<b>6 086 736</b>	<b>6 206 430</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	2	166 856	167 011	182 970	197 219
Styrehonorar	3	192 000	185 500	185 500	215 000
Andre honorarer	3	0	0	10 000	10 000
Avskrivninger	9	0	0	0	32 000
Revisjonshonorar	3	5 350	5 350	5 700	5 350
Forretningsførerhonorar		141 712	137 288	141 750	145 111
Konsulenttjenester	4	9 620	19 633	15 000	6 000
Kontingenter		27 522	29 844	27 522	27 522
Drift og vedlikehold	5	1 015 623	884 111	1 151 000	1 116 413
Forsikringer		196 996	176 700	184 700	204 700
Kommunale avgifter		624 310	576 367	600 000	647 000
Eiendomsskatt		287 907	296 145	310 000	288 000
Energi/fyring	6	60 408	103 443	100 000	60 000
Kabel-TV og bredbånd	7	345 948	364 673	345 000	365 000
Andre driftskostnader	8	29 468	54 300	60 000	70 115
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 103 721</b>	<b>3 000 365</b>	<b>3 319 142</b>	<b>3 389 430</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 982 097</b>	<b>2 967 523</b>	<b>2 767 594</b>	<b>2 817 000</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		36 852	73 690	51 000	30 000
Rentekostnader		554 450	502 357	546 500	536 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-517 598</b>	<b>-428 668</b>	<b>-495 500</b>	<b>-506 000</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 464 499</b>	<b>2 538 855</b>	<b>2 272 094</b>	<b>2 311 000</b>
<b>Disponering:</b>					
Overført til/fra egenkapital	12	2 464 499	2 538 855	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>2 464 499</b>	<b>2 538 855</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	9, 15	11 698 091	11 698 091
Bygninger	9, 15	87 264 926	87 264 926
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>98 963 017</b>	<b>98 963 017</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		14 506	5 992
Forskuddsbetalte kostnader		396 983	138 144
Bank		3 233 338	3 132 711
Skattetrekkkonto	10	3 526	5 924
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 648 353</b>	<b>3 282 770</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>102 611 369</b>	<b>102 245 787</b>

440 Glomma Terrasse Borettslag



## BALANSE

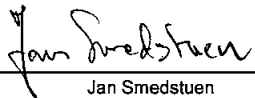
	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	7 200	7 200
Opptjent egenkapital	12	29 082 156	26 617 657
<b>Sum egenkapital</b>		<b>29 089 356</b>	<b>26 624 857</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	13, 15	24 650 818	26 968 211
Borettsinnskudd	14, 15	48 488 396	48 488 396
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>73 139 214</b>	<b>75 456 607</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		5 945	7 928
Leverandørgjeld		341 494	130 068
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger		24 441	26 326
Annen kortsiktig gjeld		10 920	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>382 799</b>	<b>164 323</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>73 522 013</b>	<b>75 620 930</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>102 611 369</b>	<b>102 245 787</b>

Pant og sikkerhetsstillelse 15

Lillestrøm 31.12.20

Glomma Terrasse Borettslag


Sted: Arnes, dato: 4.mars 2021

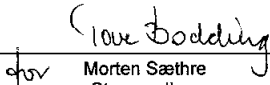
  
Jan Smedstuen  
Styrelleder

  
Gro Meklenborg  
Styremedlem

  
Bjørn Hofsrud  
Styremedlem

  
Erik Bråten  
Styremedlem

  
Kari Kværnes  
Styremedlem

  
Morten Sæthre  
Styremedlem

440 Glomma Terrasse 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

	2020	2019
Felleskostnader	3 205 080	3 102 120
Lokaler	2 604	2 604
Stipulerte renter	546 624	518 184
Stipulerte avdrag	2 287 944	2 301 624
Motorvarmer	516	516
Parkeringsplasser/Carport	43 050	42 840
<b>Sum</b>	<b>6 085 818</b>	<b>5 967 888</b>



## NOTER

### Note 2 - Lønns-/og personalkostnader

	2020	2019
Lønn til ansatte	107 260	99 010
Diverse lønn	6 400	8 800
Opptjente feriepenger	16 253	15 417
Fri telefon	1 800	1 800
Motkonto for gruppe 52	-1 800	-1 800
Arbeidsgiveravgift	43 352	41 611
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	-8 701	0
Arbeidsgiveravgift feriepenger	2 292	2 174
<b>Sum</b>	<b>166 856</b>	<b>167 011</b>

Borettslaget har en deltidsansatt.

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

### Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
Utbetalt styrehonorar	192 000	185 500
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	5 350	5 350
<b>Sum</b>	<b>197 350</b>	<b>190 850</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020. I tillegg har styret fått dekket bevertning og gaver for kr.5 260,9, jf. noten om andre driftskostnader

### Note 4 - Konsulenttjenester

	2020	2019
Juridisk rådgivning	0	10 313
Andre forvaltnings tjenester	9 620	9 320
<b>Sum</b>	<b>9 620</b>	<b>19 633</b>



## NOTER

### Note 5 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold bygg	334 478	32 249
Vedlikehold VVS	1 625	27 889
Vedlikehold elektro	17 064	101 361
Vedlikehold utvendige anlegg	48 879	18 226
Heiskostnader	274 725	253 876
Vedlikehold garasjer	5 954	39 452
Brannsikring	27 246	134 762
Egenandel forsikringsskader	3 000	10 000
Renholdstjenester	182 954	160 985
Snøbrøyting/strøing/feing	41 713	45 816
Gressklipping	77 987	59 496
<b>Sum</b>	<b>1 015 623</b>	<b>884 111</b>

### Note 6 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	60 408	103 443
<b>Sum</b>	<b>60 408</b>	<b>103 443</b>

### Note 7 - Kabel-TV og bredbånd

	2020	2019
Kabel-TV	345 948	364 673
<b>Sum</b>	<b>345 948</b>	<b>364 673</b>

### Note 8 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Lyspærer, sikringer m.m.	6 582	12 879
Verktøy og redskaper	0	4 435
Kontorrekvisita	3 591	5 016
Kopiering	750	0
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	913	1 188
Kostnader tillitsvalgte	2 911	0
Generalforsamling/årsmøte	4 044	21 850
Telekommunikasjon	1 800	1 800
Porto	107	0
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	2 649	3 983
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	765	383
Gaver	2 350	0
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	3 006	2 767
<b>Sum</b>	<b>29 468</b>	<b>54 300</b>

440 Glomma Terrasse Borettslag



## NOTER

### Note 9 - Anleggsmidler

	Arbeidsmaskiner (traktor)	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	16 990	87 264 926	11 698 091
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	16 990	87 264 926	11 698 091
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	16 990	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	87 264 926	11 698 091
Antatt 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 10 - Bundne midler

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
6201 86 14443 skattetrekk	3 526	5 924
<b>Sum</b>	<b>3 526</b>	<b>5 924</b>

### Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	72	100	7 200

### Note 12 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
Opptjent egenkapital 01.01	26 617 657	24 078 802
Tilført til/fra EK fra årets resultat	2 464 499	2 538 855
Opptjent egenkapital 31.12	29 082 156	26 617 657



## NOTER

### Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Husbanken	Husbanken	Husbanken
Lånenummer:	<b>11453872</b>	<b>11449408</b>	<b>11453874</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	1999	2000	2000
Rentesats:	2.277 %	1.921 %	2.247 %
Betingelser:	01.03.2030 utløper fastrenteavtalen	01.02.2022 utløper fastrenteavtalen	01.02.2030 utløper fastrenteavtalen
Beregnet innfridd:	01.07.2030	01.01.2030	01.01.2031
Opprinnelig lånebeløp:	17 440 000	17 440 000	17 440 000
Lånesaldo 01.01:	8 373 626	9 025 655	9 568 930
Avdrag i perioden:	714 492	826 905	775 996
Lånesaldo 31.12:	<b>7 659 134</b>	<b>8 198 750</b>	<b>8 792 934</b>
Saldo 5 år frem i tid:	4 235 897	4 275 606	5 078 098

### 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	73 139 214	75 456 607
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	98 963 017	98 963 017

#### Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	100 808 400	100 808 400

### Note 16 - Disponible midler

	2020	2019
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>3 118 448</b>	<b>2 901 600</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	2 464 499	2 538 855
Avdrag langsiktig gjeld	-2 317 393	-2 322 007
B. Årets endringer disponible midler	147 106	216 848
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>3 265 553</b>	<b>3 118 448</b>

#### Spesifikasjon av disponible midler

Omløpsmidler	3 648 353	3 282 770
- Kortsiktig gjeld	382 799	164 323
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>3 265 553</b>	<b>3 118 448</b>



Til generalforsamlingen i Glomma Terrasse Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Glomma Terrasse Borettslag årsregnskap som viser et overskudd på kr 2.464.499. 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 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*

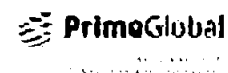
Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide 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](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, 14. mars 2021  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)