



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 219 735
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HEIMEN 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: Arild Kristensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

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, 31.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 413 231	2 403 006
Sum inntekter		2 413 231	2 403 006
Kostnader			
Lønnskostnad		121 110	125 510
Annen driftskostnad		3 705 683	1 393 572
Sum kostnader		3 826 792	1 519 082
Driftsresultat		-1 413 561	883 924
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 298	19 678
Sum finansinntekter		2 298	19 678
Annen rentekostnad		175 543	213 741
Sum finanskostnader		175 543	213 741
Netto finans		-173 245	-194 063
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 586 807	689 861
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 586 807	689 861
Årsresultat		-1 586 806	689 861
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 586 806	689 861
Sum overføringer og disponeringer		-1 586 806	689 861



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 903 078	6 903 078
Sum varige driftsmidler		6 903 078	6 903 078
Sum anleggsmidler		6 903 078	6 903 078
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 989	12 030
Andre fordringer		392 309	375 934
Sum fordringer		395 298	387 964
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 008 945	2 861 083
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 008 945	2 861 083
Sum omløpsmidler		1 404 243	3 249 048
SUM EIENDELER		8 307 321	10 152 126
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		4 800	4 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		292 549	1 879 355



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum opptjent egenkapital		292 549	1 879 355
Sum egenkapital		297 349	1 884 155
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 426 480	7 705 674
Øvrig langsiktig gjeld		474 000	474 000
Sum annen langsiktig gjeld		7 900 480	8 179 674
Sum langsiktig gjeld		7 900 480	8 179 674
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		87 211	67 690
Annen kortsiktig gjeld		22 281	20 607
Sum kortsiktig gjeld		109 492	88 297
Sum gjeld		8 009 972	8 267 971
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 307 321	10 152 126



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 309578

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 219 735
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HEIMEN 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: Arild Kristensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

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, 15.06.2021



Organisasjonsnr: 948 219 735
HEIMEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 413 231	2 403 006
Sum inntekter		2 413 231	2 403 006
Kostnader			
Lønnskostnad		121 110	125 510
Annen driftskostnad		3 705 683	1 393 572
Sum kostnader		3 826 792	1 519 082
Driftsresultat		-1 413 561	883 924
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 298	19 678
Sum finansinntekter		2 298	19 678
Annen rentekostnad		175 543	213 741
Sum finanskostnader		175 543	213 741
Netto finans		-173 245	-194 063
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 586 807	689 861
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 586 807	689 861
Årsresultat		-1 586 806	689 861
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 586 806	689 861
Sum overføringer og disponeringer		-1 586 806	689 861



Organisasjonsnr: 948 219 735
HEIMEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 903 078	6 903 078
Sum varige driftsmidler		6 903 078	6 903 078
Sum anleggsmidler		6 903 078	6 903 078
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 989	12 030
Andre fordringer		392 309	375 934
Sum fordringer		395 298	387 964
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 008 945	2 861 083
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 008 945	2 861 083
Sum omløpsmidler		1 404 243	3 249 048
SUM EIENDELER		8 307 321	10 152 126
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		4 800	4 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		292 549	1 879 355
Sum opptjent egenkapital		292 549	1 879 355
Sum egenkapital		297 349	1 884 155
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 426 480	7 705 674



Øvrig langsiktig gjeld	474 000	474 000
Sum annen langsiktig gjeld	7 900 480	8 179 674
Sum langsiktig gjeld	7 900 480	8 179 674
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	87 211	67 690
Annen kortsiktig gjeld	22 281	20 607
Sum kortsiktig gjeld	109 492	88 297
Sum gjeld	8 009 972	8 267 971
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 307 321	10 152 126



Organisasjonsnr: 948 219 735
HEIMEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Ytelser til daglig leder

Note

4

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Medlemmer av styret	0.00	0.00	110000.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Note

3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



RESULTAT

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter				
Innkrevde felleskostnader	2 401 788	2 396 116	2 394 129	2 425 391
Andre inntekter	11 443	6 890	10 000	10 000
Sum inntekter	2 413 231	2 403 006	2 404 129	2 435 391
Kostnader				
Lønns- og personalkostnader	11 110	15 510	15 500	15 500
Styrehonorar	110 000	110 000	110 000	110 000
Revisjonshonorar	4 900	4 900	5 000	5 200
Forretningsførerhonorar	108 208	104 832	110 000	111 000
Konsulent tjenester	1 036	245	17 000	12 000
Kontingenter	19 898	19 896	20 000	20 000
Drift og vedlikehold	2 633 254	299 936	3 161 000	399 000
Forsikringer	133 758	187 558	197 000	142 000
Kommunale avgifter	423 647	433 588	475 000	478 000
Eiendomsskatt	27 162	0	0	28 500
Energi/fyring	32 142	54 351	55 000	41 500
Kabel-TV og bredbånd	265 496	260 726	270 000	279 000
Andre driftskostnader	56 182	27 540	57 000	52 000
Sum kostnader	3 826 792	1 519 082	4 492 500	1 693 700
Driftsresultat	-1 413 561	883 924	-2 088 371	741 691
Finansinntekter/-kostnader				
Renteinntekter	2 298	19 678	2 000	2 000
Rentekostnader	175 543	213 741	262 000	139 000
Sum finansposter	-173 245	-194 063	-260 000	-137 000
Årets resultat	-1 586 806	689 861	-2 348 371	604 691
Disponering:				
Overført til/fra egenkapital	-1 586 806	689 861	0	0
Sum disponering	-1 586 806	689 861	0	0



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Tomter	82 556	82 556
Bygninger	2 224 252	2 224 252
Garasjer	4 596 270	4 596 270
Finansielle anleggsmidler		
Sum anleggsmidler	6 903 078	6 903 078
Omløpsmidler		
Restanser felleskostnader	2 989	12 030
Forskuddsbetalte kostnader	392 309	375 934
Bank	1 008 945	2 861 083
Sum omløpsmidler	1 404 243	3 249 048
SUM EIENDELER	8 307 321	10 152 126



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Andelskapital/innskutt egenkapital	4 800	4 800
Opptjent egenkapital	292 549	1 879 355
Sum egenkapital	297 349	1 884 155
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Pantelån	7 426 480	7 705 674
Borettsinnskudd	474 000	474 000
Sum langsiktig gjeld	7 900 480	8 179 674
Kortsiktig gjeld		
Forskudd felleskostnader	22 281	20 607
Leverandørgjeld	87 211	67 690
Sum kortsiktig gjeld	109 492	88 297
Sum gjeld	8 009 972	8 267 971
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 307 321	10 152 126

Pant og sikkerhetsstillelse

Lillestrøm 31.12.20

Heimen Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Roy Oskarsen
Styreleder

Ellen Johnsen
Styremedlem

Tone Sandaker
Styremedlem

Knut Kjelskau
Styremedlem

Arild Kristensen
Styremedlem

206 Heimen Borettslag



Heimen Borettslag STYRETS ÅRSBERETNING 2020

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	:	Roy Oskarsen	(valgt for 2 år i 2019)
Nestleder	:	Arild Kristensen	(valgt for 2 år i 2020)
Styremedlem	:	Tone Sandaker	(valgt for 2 år i 2020)
Styremedlem	:	Knut Kjelskau	(valgt for 2 år i 2019)
Styremedlem	:	Ellen Johnsen	(valgt for 2 år i 2019)

Varamedlemmer til styret:

:	Steinar Anderssen	(valgt for 1 år i 2020)
:	Hanin Fares	(valgt for 1 år i 2020)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2020:

:	Roy Oskarsen	som delegat
:	Arild Kristensen	som varadelegat

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Heimen Borettslag ble stiftet 01/06/1960 og har organisasjonsnummer 948 219 735

Postadresse:

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:

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

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til 948219735@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:

Heimen Borettslag, 948 219 735.

Postboks 2719

7439 Trondheim

**Bygningsadresser:**

Borettslaget består av 48 andelsboliger, fordelt på 3 bygninger med adresse Holmsens vei 39 A-B, 41 A-B-C og 43 A-B, 1467 Strømmen.

Eiendommen har gnr 77, bnr 187 i Lillestrøm kommune.

- B Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

- C HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

4. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 12 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*
- *Forsikringsskader*
- *Gjennomført dugnad*
- *Vaskerilister*

Av andre saker kan nevnes:

- *Skiftet vinduer og balkongdører*
- *Etterisolert under alle store stuevinduer på balkong.*
- *Befaringer i alle leiligheter i forhold til vinduer/dører*
- *Malt rundt kjellervinduer*
- *Skiftet tørketrommel og betalingsautomat i vaskeri i 39*
- *Startet prosessen med elbil ladere*



- *Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere*
- *Innhenting av tilbud for felling av trær bak 39A og 41A*
- *Kjøpt inn nye låsesylindere til ytterdører, hver leilighet får 2 nye nøkler til ytterdører*
- *Skiftet kraner i utslagsvask i begge vaskeri*
- *Fjernet utekran mot elv i vaskeri i blokk 39 og fjernet utekran i 41 mot elv.*
- *Ryddet i busker og trær bak blokk 41*
- *Skiftet lyskaster mot vaskeplass på blokk 43*

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

5. REGNSKAPET FOR 2020

Regnskapet for 2020 viser et negativt driftsresultat på kr – 1 413 561,- og et negativt årsresultat på kr - 1 586 806,-.

Det negative resultatet skyldes utskifting av vinduer og dører, dette var det budsjettert med. I henhold til budsjett så var vi kr. 761 565,- bedre en budsjett.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2020 kr 1 294 751,-.

Styret foreslår at det negative årsresultatet dekkes av opptjent egenkapital.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Dette skyldes at slutt faktura for Vinduer og dører ikke er utbetalt, dette utgjør ca. kr. 235 000,-

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

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 styrets årsberetning er avgitt.



6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2021

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Vedlikehold

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold:
- vurdere EI-bil ladere i garasjeanlett.

Forsikringer:

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

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en generell økning på 5% i forhold til 2019. Det er usikkerhet rundt økningens størrelse av kommunale avgifter og eiendomskatt for 2021. Styret har forsøkt å budsjettere denne posten etter beste evne.

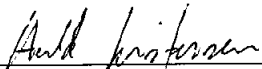
Finanskostnader

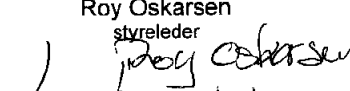
Det er ikke lagt til grunn noen økning av lånerenten i løpet av 2021. For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2020 lagt til grunn ved budsjetteringen.

Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

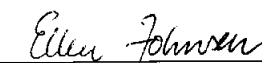
For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2021 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

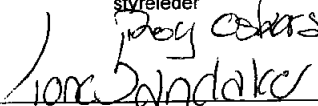
Sted: Strømmen, 31.12.2020 / 17. februar 2021


Arild Kristensen
styremedlem


Roy Oskarsen
styreleder


Knut Kjelskau
styremedlem


Ellen Johnsen
styremedlem


Tone Sandaker
styremedlem



RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	2 401 788	2 396 116	2 394 129	2 425 391
Andre inntekter	2	11 443	6 890	10 000	10 000
Sum inntekter		2 413 231	2 403 006	2 404 129	2 435 391
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	11 110	15 510	15 500	15 500
Styrehonorar	4	110 000	110 000	110 000	110 000
Revisjonshonorar	4	4 900	4 900	5 000	5 200
Forretningsførerhonorar		108 208	104 832	110 000	111 000
Konsulent tjenester	5	1 036	245	17 000	12 000
Kontingenter		19 898	19 896	20 000	20 000
Drift og vedlikehold	6	2 633 254	299 936	3 161 000	399 000
Forsikringer		133 758	187 558	197 000	142 000
Kommunale avgifter		423 647	433 588	475 000	478 000
Eiendomsskatt		27 162	0	0	28 500
Energi/fyring	7	32 142	54 351	55 000	41 500
Kabel-TV og bredbånd	8	265 496	260 726	270 000	279 000
Andre driftskostnader	9	56 182	27 540	57 000	52 000
Sum kostnader		3 826 792	1 519 082	4 492 500	1 693 700
Driftsresultat		-1 413 561	883 924	-2 088 371	741 691
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		2 298	19 678	2 000	2 000
Rentekostnader		175 543	213 741	262 000	139 000
Sum finansposter		-173 245	-194 063	-260 000	-137 000
Årets resultat		-1 586 806	689 861	-2 348 371	604 691
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	12	-1 586 806	689 861	0	0
Sum disponering		-1 586 806	689 861	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10, 15	82 556	82 556
Bygninger	10, 15	2 224 252	2 224 252
Garasjer	10	4 596 270	4 596 270
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		6 903 078	6 903 078
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		2 989	12 030
Forskuddsbetalte kostnader		392 309	375 934
Bank		1 008 945	2 861 083
Sum omløpsmidler		1 404 243	3 249 048
SUM EIENDELER		8 307 321	10 152 126



BALANSE


	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	4 800	4 800
Opptjent egenkapital	12	292 549	1 879 355
Sum egenkapital		297 349	1 884 155
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 15	7 426 480	7 705 674
Borettsinnskudd	14, 15	474 000	474 000
Sum langsiktig gjeld		7 900 480	8 179 674
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		22 281	20 607
Leverandørgjeld		87 211	67 690
Sum kortsiktig gjeld		109 492	88 297
Sum gjeld		8 009 972	8 267 971
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 307 321	10 152 126


Pant og sikkerhetsstillelse 15

Lillestrøm 31.12.20
Heimen Borettslag

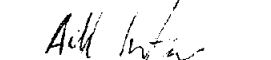
Sted: Strømmen, dato: 17/02/2021


Roy Oskarsen
Styreleder


Ellen Johnsen
Styremedlem


Tone Sandaker
Styremedlem


Knut Kjelskau
Styremedlem


Arild Kristensen
Styremedlem



NOTER

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

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	1 428 696	1 497 528
Garasje	367 488	367 488
Renhold	77 184	77 184
Stipulerte renter	249 912	175 104
Stipulerte avdrag	262 008	267 912
Parkeringsplasser/Carport	16 500	10 900
Sum	2 401 788	2 396 116

Note 2 - Andre inntekter

	2020	2019
Vaskeri	11 043	6 890
Andre innbetalinger	400	0
Sum	11 443	6 890

Andre inntekter kr 400,- gjelder innbetaling av etableringsgebyr for parkering.



NOTER

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	15 510	15 510
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	-4 400	0
Sum	11 110	15 510

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
Utbetalt styrehonorar	110 000	110 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 900	4 900
Sum	114 900	114 900

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020.

I tillegg har styret fått dekket utgifter til styremiddag med kr 1469,- jf. noten om andre driftskostnader.

Note 5 - Konsulenttjenester

	2020	2019
Vedlikeholdsplan/HMS	913	0
Andre forvaltningstjenester	123	245
Sum	1 036	245

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold bygg	2 370 112	6 555
Vedlikehold VVS	16 871	47 027
Vedlikehold elektro	0	12 556
Vedlikehold utvendige anlegg	7 302	6 000
Rep. og vedlikehold vaskeri	17 883	235
Brannsikring	13 353	16 194
Egenandel forsikringsskader	0	10 000
Vaktmestertjenester	203 732	197 370
Snøbrøyting/strøing/feing	4 000	4 000
Sum	2 633 254	299 936



NOTER

Note 7 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	32 142	54 351
Sum	32 142	54 351

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2020	2019
Kabel-TV	265 496	260 726
Sum	265 496	260 726

Note 9 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Søppeltømming/Container	8 403	5 850
Lyspærer, sikringer m.m.	4 502	2 340
Verktøy og redskaper	13 799	598
Nøkler, låser og skilt	17 174	1 883
Skadedyrarb. & Soppkontroll	0	1 188
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	0	1 188
Kostnader tillitsvalgte	1 469	0
Generalforsamling/årsmøte	6 193	10 002
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 993	2 745
Velferdskostnader	1 649	1 746
Sum	56 182	27 540

Note 10 - Anleggsmidler

	Bygninger-Garasjer	Vaskerianlegg	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	4 596 270	24 911	2 224 252	82 556
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	4 596 270	24 911	2 224 252	82 556
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	24 911	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	4 596 270	0	2 224 252	82 556

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 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	48	100	4800

206 Heimen Borettslag



NOTER

Note 12 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
Opptjent egenkapital 01.01	1 879 355	1 189 495
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-1 586 806	689 861
Opptjent egenkapital 31.12	292 549	1 879 355

Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP
Lånenummer:	60308096281
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	1.90 %
Beregnet innfridd:	31.12.2041
Opprinnelig lånebeløp:	8 534 000
Lånesaldo 01.01:	7 705 674
Avdrag i perioden:	279 194
Lånesaldo 31.12:	7 426 480
Saldo 5 år frem i tid:	5 900 433

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	7 900 480	8 179 674
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	6 903 078	6 903 078

Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	13 574 000	5 474 000



NOTER

Note 16 - Disponible midler

	2020	2019
A. Disponible midler 01.01	3 160 751	2 724 863
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-1 586 806	689 861
Avdrag langsiktig gjeld	-279 194	-253 973
B. Årets endringer disponible midler	-1 866 000	435 888
C. Disponible midler 31.12	1 294 751	3 160 751
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	1 404 243	3 249 048
- Kortsiktig gjeld	109 492	88 297
= Disponible midler 31.12	1 294 751	3 160 751



Til generalforsamlingen i Heimen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Heimen Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 586 806. 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 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: Skedsmogt. 3A, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: 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. april 2021
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)