



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	995 715 821
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	LYSVERKGÅRDEN BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o BORI BBL Storgata 13 1850 MYSEN

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:	Vibeke Aars-Nicolaysen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	19.04.2021

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, 31.03.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 820 304	1 874 781
Sum inntekter		1 820 303	1 874 781
Kostnader			
Lønnskostnad		55 050	57 050
Annen driftskostnad		1 129 668	957 402
Sum kostnader		1 184 719	1 014 452
Driftsresultat		635 584	860 328
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		571	1 220
Sum finansinntekter		571	1 220
Annen rentekostnad		246 984	321 359
Sum finanskostnader		246 984	321 359
Netto finans		-246 413	-320 139
Ordinært resultat før skattekostnad		389 173	540 190
Ordinært resultat etter skattekostnad		389 173	540 190
Årsresultat		389 171	540 189
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		389 171	540 189
Sum overføringer og disponeringer		389 171	540 189



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		71 980 000	71 980 000
Sum varige driftsmidler		71 980 000	71 980 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		64 105	63 931
Sum finansielle anleggsmidler		64 105	63 931
Sum anleggsmidler		72 044 105	72 043 931
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	876
Andre fordringer		256 351	168 872
Sum fordringer		256 351	169 748
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		733 230	775 523
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		733 230	775 523
Sum omløpsmidler		989 580	945 271
SUM EIENDELER		73 033 685	72 989 202
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		280 000	280 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum innskutt egenkapital		280 000	280 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 445 393	4 056 223
Sum opptjent egenkapital		4 445 393	4 056 223
Sum egenkapital		4 725 393	4 336 223
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser		64 105	63 931
Sum avsetninger for forpliktelser		64 105	63 931
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 385 330	11 212 967
Øvrig langsiktig gjeld		57 593 712	57 321 896
Sum annen langsiktig gjeld		67 979 042	68 534 863
Sum langsiktig gjeld		67 979 042	68 534 863
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		124 065	21 822
Annen kortsiktig gjeld		141 080	32 364
Sum kortsiktig gjeld		265 145	54 185
Sum gjeld		68 308 292	68 652 979
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		73 033 685	72 989 202



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 439302

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 715 821
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LYSVERKGÅRDEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Storgata 13
1850 MYSEN

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: Vibeke Aars-Nicolaysen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2021

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, 03.07.2021



Organisasjonsnr: 995 715 821
LYSVERKGÅRDEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 820 304	1 874 781
Sum inntekter		1 820 303	1 874 781
Kostnader			
Lønnskostnad		55 050	57 050
Annen driftskostnad		1 129 668	957 402
Sum kostnader		1 184 719	1 014 452
Driftsresultat		635 584	860 328
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		571	1 220
Sum finansinntekter		571	1 220
Annen rentekostnad		246 984	321 359
Sum finanskostnader		246 984	321 359
Netto finans		-246 413	-320 139
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		389 173	540 190
Årsresultat		389 171	540 189
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		389 171	540 189
Sum overføringer og disponeringer		389 171	540 189



Organisasjonsnr: 995 715 821
LYSVERKGÅRDEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom		71 980 000	71 980 000
Sum varige driftsmidler		71 980 000	71 980 000

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer	64 105		63 931
Sum finansielle anleggsmidler	64 105		63 931

Sum anleggsmidler		72 044 105	72 043 931
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	0		876
Andre fordringer	256 351		168 872
Sum fordringer	256 351		169 748

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	733 230		775 523
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	733 230		775 523

Sum omløpsmidler		989 580	945 271
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		73 033 685	72 989 202
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	280 000		280 000
Sum innskutt egenkapital	280 000		280 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	4 445 393		4 056 223
Sum opptjent egenkapital	4 445 393		4 056 223

Sum egenkapital		4 725 393	4 336 223
------------------------	--	------------------	------------------



Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Andre avsetninger for forpliktelse	64 105	63 931
Sum avsetninger for forpliktelse	64 105	63 931
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 385 330	11 212 967
Øvrig langsiktig gjeld	57 593 712	57 321 896
Sum annen langsiktig gjeld	67 979 042	68 534 863
Sum langsiktig gjeld	67 979 042	68 534 863
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	124 065	21 822
Annen kortsiktig gjeld	141 080	32 364
Sum kortsiktig gjeld	265 145	54 185
Sum gjeld	68 308 292	68 652 979
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	73 033 685	72 989 202



Organisasjonsnr: 995 715 821
LYSVERKGÅRDEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Ytelser til daglig leder

Note

2,3

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	50000.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Gjelder styrehonorar

Note

2

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	1 017 800	1 068 144	1 068 000	1 068 000
Andel renter	246 558	321 552	368 000	196 000
Andel avdrag	235 675	224 451	216 000	248 000
Nedskrivning andel IN-gjeld	320 271	260 634	0	0
Sum inntekter	1 820 303	1 874 781	1 652 000	1 512 000
Kostnader				
Lønns- og personalkostnader	5 050	7 050	7 000	7 000
Styrehonorar	50 000	50 000	50 000	55 000
Revisjonshonorar	4 525	4 525	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	61 316	59 404	61 300	63 000
Konsulenttjenester	13 826	22 836	15 000	15 000
Kontingenter	11 693	11 606	11 000	12 000
Drift og vedlikehold	287 768	188 495	219 000	301 000
Vedlikeholdsavsetninger	173	425	0	0
Forsikringer	1 224	1 400	1 400	1 400
Kommunale avgifter	274 640	126 877	150 000	300 000
Kostnader til sameier	373 872	373 872	374 000	330 000
Energi/fyring	21 414	33 739	35 000	25 000
Kabel-TV og bredbånd	58 272	114 452	119 000	97 000
Andre driftskostnader	20 945	19 771	21 000	24 000
Sum kostnader	1 184 719	1 014 452	1 068 700	1 235 400
Driftsresultat	635 584	860 328	583 300	276 600
Finansinntekter/-kostnader				
Renteinntekter	571	1 220	700	0
Rentekostnader	246 984	321 359	368 000	196 000
Sum finansposter	-246 413	-320 139	-367 300	-196 000
Årets resultat	389 171	540 189	216 000	80 600
Disponering:				
Overført til/fra egenkapital	389 171	540 189	0	0
Sum disponering	389 171	540 189	0	0



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Bygninger	71 980 000	71 980 000
Finansielle anleggsmidler		
Øremerkede bankinnskudd	64 105	63 931
Sum anleggsmidler	72 044 105	72 043 931
Omløpsmidler		
Restanser felleskostnader	0	876
Kortsiktige fordringer	137 786	10 409
Forskuddsbetalte kostnader	118 565	158 463
Bank	733 228	775 521
Skattetrekkkonto	2	2
Sum omløpsmidler	989 580	945 271
SUM EIENDELER	73 033 685	72 989 202



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Andelskapital/innskutt egenkapital	280 000	280 000
Opptjent egenkapital	4 445 393	4 056 223
Sum egenkapital	4 725 393	4 336 223
Gjeld		
Avsetninger og forpliktelser		
Vedlikeholdsfond	64 105	63 931
Sum avsetninger og forpliktelser	64 105	63 931
Langsiktig gjeld		
IN-gjeld	14 405 712	14 133 896
Pantelån	10 385 330	11 212 967
Borettsinnskudd	43 188 000	43 188 000
Sum langsiktig gjeld	67 979 042	68 534 863
Kortsiktig gjeld		
Forskudd felleskostnader	131 796	22 317
Leverandørgjeld	124 065	21 822
Annen kortsiktig gjeld	9 284	10 047
Sum kortsiktig gjeld	265 145	54 185
Sum gjeld	68 308 292	68 652 979
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	73 033 685	72 989 202

Pant og sikkerhetsstillelse

Lillestrøm 31.12.20

Lysverkgården borettslag

Sted: _____, dato: _____

Vibeke Aars-Nicolaysen
Styreleder

Bengt Løkke
Styremedlem

Asbjørn Kaasen Lund
Styremedlem 2

744 Lysverkgården borettslag



Lysverkgården Borettslag STYRETS ÅRSBERETNING 2020

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Vibeke Aars-Nicolaysen	:	(valgt for 2 år i 2020)
Nestleder	Asbjørn Lund	:	(valgt for 2 år i 2019)
Styremedlem	Bengt Løkke	:	(valgt for 2 år i 2020)

Varamedlemmer til styret:

Ole Johnny Arnesen	:	(valgt for 1 år i 2020)
Anders Pettersen	:	(valgt for 1 år i 2020)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2020:

Vibeke Aars-Nicolaysen	:	som delegat
Asbjørn Lund	:	som varadelegat

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Lysverkgården Borettslag ble stiftet i 2010, men overtok bygget først i desember 2011. Borettslaget har organisasjonsnummer 995715821.

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 995715821@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:

Lysverkgården Borettslag, org.nr. 995715821

Postboks 2719

7439 Trondheim

Bygningsadresser:

Borettslaget består av 28 andelsboliger, fordelt på 1 bygning med adresse Rådhusgt. 7B.

I tillegg til borettslaget er det et næringslokale, hvorav en del er utleid til Thai massasjeinstitutt.

Eiendommen har gnr/bnr 52/679/0/2 i Indre Østfold 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.

HMS utføres av styret for garasjeport og lekeapparat. Øvrig kontroll utføres via serviceavtaler med hhv Kone, Bryn ventilasjon, Askim og Mysen Rør, Caverion og Toma eiendomsdrift.

4. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret 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 - beising av hus dersom forholdene gjør det mulig*

Siden generalforsamlingen 2020 som fant sted skriftlig har styret avholdt 9 styremøter med 41 saker til behandling (noen gjengangere). Det er tett samarbeid i styret utover styremøtene. Garasjeggulvet ble reparert sommer 2020, men det er fortsatt under observasjon da det kan synes som om reparasjonen ikke er helt 100%.

Søppelskuret er en sak som går via Sameiet, men her til orientering: Veidekke var først villig til å ta den siste store sprekken mot Møllegata mot at vi ikke klaget mer. Dette ble det protestert på, og da trakk Veidekke tilbudet. Vi har engasjert advokat Hjorth i advokatfirmaet Hulaas i Moss til å fremme saken for oss, og per i dag kan det se ut som Veidekke vil dekke over denne sprekken samt male skuret. Vi vil ha en grunnanalyse før vi gir slipp på reklamasjonene. Vi hevder at skuret beveger seg såpass mye at sprekker fortsetter og nye kommer til. Det er ingen avklaring per februar 2021.



Vi opplevde en kjedelig episode da heisen satt seg fast mellom to etasjer. Hun som satt fast tok det gudskjelov med fatning. Vi har fått montert et klappsete i heisen, og etter klage til Kone på sen alarmutrykning har vi fått bekreftelse på at slikt ikke skal skje igjen. Det er skiftet ut slitte deler i heisanlegget, og det skal ikke være grunn til å engste seg for å bruke heisen.

Videre har styret som nevnt behandlet budsjett, gjennomgang av felleskostnader, oppfølging av servicekontrakter, internkontroll og oppdatering av HMS-plan, samt løpende vedlikehold.

Ingen fra styret deltok på Boris generalforsamling.

Covid 19 har satt sitt preg på året, det har vært mye bekymring og ikke minst har vi måttet være med på kraftige tiltak med lukkede butikker og stengte arrangementer, sittet inne og savnet familie og venner, og ikke minst savnet å kunne holde beboermøte her i gården. Vaksinasjonen er nå godt i gang, og vi får bare håpe at neste år ser lysere ut. Vi er ikke ute av faresonen før nærmere jul.

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 635.584,- og et positivt årsresultat på kr 389.171,-.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2020 kr 724.436,-.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:
Heisutgifter i forbindelse med heisstans og reparasjoner

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 styret årsberetning er avgitt.



6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2021

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Lån med individuell nedbetaling (IN-avtale) reguleres og avregnes fortløpende etter gjeldende lånebetingelser.

Vedlikehold

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold: Huset skal beises dersom forholdene tillater det.

Forsikringer:

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettet med en økning på 5%. Det tidligere forsikringsselskapet Nemi ble kjøpt opp av Storebrand, som da blir vårt forsikringsselskap fom 01.01.2021. Vi beholder den samme premien og egenandel på kr. 6.000,- for 2021, etter det vil egenandelen øke til kr. 10.000,-.

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 stor usikkerhet rundt økningens størrelse av kommunale avgifter og eiendomsskatt for 2021. Styret har forsøkt å budsjettere denne posten etter beste evne.


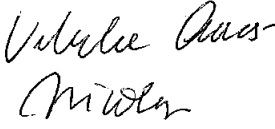
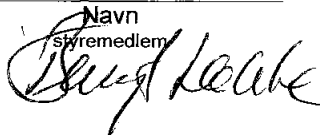
Finanskostnader

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 Askim, 31.12.2020 / 23.02.2021

Asbjørn Lund	Vibeke Aars-Nicolaysen	Bengt Løkke
Navn	Navn	Navn
styremedlem	styreleder	styremedlem
		



RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 017 800	1 068 144	1 068 000	1 068 000
Andel renter		246 558	321 552	368 000	196 000
Andel avdrag		235 675	224 451	216 000	248 000
Nedskrivning andel IN-gjeld	13	320 271	260 634	0	0
Sum inntekter		1 820 303	1 874 781	1 652 000	1 512 000
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	2	5 050	7 050	7 000	7 000
Styrehonorar	3	50 000	50 000	50 000	55 000
Revisjonshonorar	3	4 525	4 525	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		61 316	59 404	61 300	63 000
Konsulent tjenester	4	13 826	22 836	15 000	15 000
Kontingenter		11 693	11 606	11 000	12 000
Drift og vedlikehold	5	287 768	188 495	219 000	301 000
Vedlikeholdsavsetninger		173	425	0	0
Forsikringer		1 224	1 400	1 400	1 400
Kommunale avgifter		274 640	126 877	150 000	300 000
Kostnader til sameier		373 872	373 872	374 000	330 000
Energi/fyring	6	21 414	33 739	35 000	25 000
Kabel-TV og bredbånd	7	58 272	114 452	119 000	97 000
Andre driftskostnader	8	20 945	19 771	21 000	24 000
Sum kostnader		1 184 719	1 014 452	1 068 700	1 235 400
Driftsresultat		635 584	860 328	583 300	276 600
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		571	1 220	700	0
Rentekostnader		246 984	321 359	368 000	196 000
Sum finansposter		-246 413	-320 139	-367 300	-196 000
Årets resultat		389 171	540 189	216 000	80 600
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	12	389 171	540 189	0	0
Sum disponering		389 171	540 189	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 15	71 980 000	71 980 000
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		64 105	63 931
Sum anleggsmidler		72 044 105	72 043 931
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		0	876
Kortsiktige fordringer		137 786	10 409
Forskuddsbetalte kostnader		118 565	158 463
Bank		733 228	775 521
Skattetrekkkonto	10	2	2
Sum omløpsmidler		989 580	945 271
SUM EIENDELER		73 033 685	72 989 202

**BALANSE**

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	280 000	280 000
Opptjent egenkapital	12	4 445 393	4 056 223
Sum egenkapital		4 725 393	4 336 223
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Vedlikeholdsfond		64 105	63 931
Sum avsetninger og forpliktelser		64 105	63 931
Langsiktig gjeld			
IN-gjeld	13, 15	14 405 712	14 133 896
Pantelån	13, 15	10 385 330	11 212 967
Borettsinnskudd	14, 15	43 188 000	43 188 000
Sum langsiktig gjeld		67 979 042	68 534 863
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		131 796	22 317
Leverandørgjeld		124 065	21 822
Annen kortsiktig gjeld		9 284	10 047
Sum kortsiktig gjeld		265 145	54 185
Sum gjeld		68 308 292	68 652 979
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		73 033 685	72 989 202

Pant og sikkerhetsstillelse

15

Lillestrøm 31.12.20

Lysverkgården borettslag

Sted: Mysen, dato: 23.02.2021

Vibekke Aars-Nicolaysen
StyrelederBeng Løkke
StyremedlemAsbjørn Kaasen Lund
Styremedlem 2**744 Lysverkgården 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	1 017 744	1 068 144
Varme / brensel	56	0
Sum	1 017 800	1 068 144

Note 2 - Lønns-/og personalkostnader

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	-2 000	0
Sum	5 050	7 050

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



NOTER

Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
Utbetalt styrehonorar	50 000	50 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 525	4 525
Sum	54 525	54 525

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Note 4 - Konsulenttjenester

	2020	2019
Teknisk bistand	869	0
Andre fremmede tjenester	0	10 500
Andre forvaltningstjenester	12 957	12 336
Sum	13 826	22 836

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold VVS	18 112	5 060
Vedlikehold elektro	927	0
Vedlikehold utvendige anlegg	0	595
Heiskostnader	84 728	31 060
Vedlikehold garasjer	9 131	15 533
Vedlikehold fyringsanlegg	10 013	0
Vedlikehold ventilasjon	91 523	66 247
Brannsikring	1 875	0
Renholdstjenester	71 459	70 000
Sum	287 768	188 495

Note 6 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	21 414	33 739
Sum	21 414	33 739

Note 7 - Kabel-TV og bredbånd

	2020	2019
Kabel-TV	58 272	114 452
Sum	58 272	114 452



NOTER

Note 8 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Sanitær- og renholdskostnader	637	0
Nøkler, låser og skilt	7 338	4 214
Kontorrekvisita	901	1 314
Generalforsamling/årsmøte	5 784	6 123
IT-Kostnader	3 149	5 647
Gaver	575	0
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 362	2 474
Velferdskostnader	200	0
Sum	20 945	19 771

Note 9 - Anleggsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	71 980 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	71 980 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	71 980 000

Antatt levetid i år :

Det er avsatt til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold som ikke dekkes av vedlikeholdsavsetningen 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
6201.86.18198 Skattetrekk	2	2
Sum	2	2

Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	28	10 000	280 000

Note 12 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
Opptjent egenkapital 01.01	4 056 223	3 516 034
Tilført til/fra EK fra årets resultat	389 171	540 189
Opptjent egenkapital 31.12	4 445 393	4 056 223

744 Lysverkgården borettslag



NOTER

Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP
Lånenummer:	60308054236
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2011
Rentesats:	1.90 %
Beregnet innfridd:	31.12.2051
Opprinnelig lånebeløp:	28 792 000
Lånesaldo 01.01:	11 212 967
Avdrag i perioden:	827 637
Lånesaldo 31.12:	10 385 330
Saldo 5 år frem i tid:	9 094 277
Andelssaldo 01.01:	14 133 896
Innbetalt IN i perioden:	592 087
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	320 271
Andelssaldo 31.12:	14 405 712
Sum pantegjeld for lån:	24 791 042

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

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	67 979 042	68 534 863
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	71 980 000	71 980 000

Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	78 188 000	78 188 000



NOTER

Note 16 - Disponible midler

	2020	2019
A. Disponible midler 01.01	891 086	836 071
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	389 171	540 189
Tilbakeføring av årets vedlikeholdsavsetning	173	425
Avdrag langsiktig gjeld	-235 550	-224 540
Nedskrivning IN-gjeld	-320 271	-260 634
Endringer i andre langsiktige poster	-173	-425
B. Årets endringer disponible midler	-166 650	55 015
C. Disponible midler 31.12	724 436	891 086
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	989 580	945 271
- Kortsiktig gjeld	265 145	54 185
= Disponible midler 31.12	724 436	891 086



Til generalforsamlingen i Lysverkgården borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Lysverkgården borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 389 171. 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
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 bokføringskikk i Norge.

Lillestrøm, 4. mars 2021
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)