



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 349 817
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ZEROM BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2021

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, 03.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 880 929	1 771 548
Sum inntekter		1 880 929	1 771 548
Kostnader			
Lønnskostnad		22 020	22 820
Annen driftskostnad		586 404	605 937
Sum kostnader		608 424	628 757
Driftsresultat		1 272 505	1 142 791
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 776	3 035
Sum finansinntekter		3 776	3 035
Annen finanskostnad		318 758	346 155
Sum finanskostnader		318 758	346 155
Netto finans		-314 982	-343 120
Ordinært resultat før skattekostnad		957 523	799 672
Ordinært resultat etter skattekostnad		957 523	799 672
Årsresultat		957 523	799 672
Totalresultat		957 523	799 672
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		957 523	799 672
Sum overføringer og disponeringer		957 523	799 672



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		37 506 410	37 448 345
Sum varige driftsmidler		37 506 410	37 448 345
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		37 506 410	37 448 345
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 188	
Andre fordringer		750	5 709
Sum fordringer		3 938	5 709
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		615 896	582 774
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		615 896	582 774
Sum omløpsmidler		619 834	588 483
SUM EIENDELER		38 126 244	38 036 828

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		105 000	105 000
Sum innskutt egenkapital		105 000	105 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 544 055	7 586 532
Sum opptjent egenkapital		8 544 055	7 586 532
Sum egenkapital		8 649 055	7 691 532
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 855 066	20 712 906
Øvrig langsiktig gjeld		9 497 750	9 497 750
Sum annen langsiktig gjeld		29 352 816	30 210 656
Sum langsiktig gjeld		29 352 816	30 210 656
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		91 401	106 367
Leverandørgjeld		1 850	5 979
Annen kortsiktig gjeld		31 122	22 294
Sum kortsiktig gjeld		124 373	134 640
Sum gjeld		29 477 189	30 345 296
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 126 244	38 036 828



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459259

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 349 817
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ZEROM BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2021

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, 08.07.2021



Organisasjonsnr: 995 349 817
ZEROM BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 880 929	1 771 548
Sum inntekter		1 880 929	1 771 548
Kostnader			
Lønnskostnad		22 020	22 820
Annen driftskostnad		586 404	605 937
Sum kostnader		608 424	628 757
Driftsresultat		1 272 505	1 142 791
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 776	3 035
Sum finansinntekter		3 776	3 035
Annen finanskostnad		318 758	346 155
Sum finanskostnader		318 758	346 155
Netto finans		-314 982	-343 120
Ordinært resultat før skattekostnad			
		957 523	799 672
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		957 523	799 672
Årsresultat		957 523	799 672
Totalresultat		957 523	799 672
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		957 523	799 672
Sum overføringer og disponeringer		957 523	799 672



Organisasjonsnr: 995 349 817
ZEROM BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		37 506 410	37 448 345
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		37 506 410	37 448 345
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 188	
Andre fordringer		750	5 709
Sum fordringer		3 938	5 709
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		615 896	582 774
Sum omløpsmidler		619 834	588 483
SUM EIENDELER		38 126 244	38 036 828
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		105 000	105 000
Sum innskutt egenkapital		105 000	105 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	8 544 055	7 586 532
Sum opptjent egenkapital	8 544 055	7 586 532
Sum egenkapital	8 649 055	7 691 532
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	19 855 066	20 712 906
Øvrig langsiktig gjeld	9 497 750	9 497 750
Sum annen langsiktig gjeld	29 352 816	30 210 656
Sum langsiktig gjeld	29 352 816	30 210 656
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	91 401	106 367
Leverandørgjeld	1 850	5 979
Annen kortsiktig gjeld	31 122	22 294
Sum kortsiktig gjeld	124 373	134 640
Sum gjeld	29 477 189	30 345 296
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	38 126 244	38 036 828



Organisasjonsnr: 995 349 817
ZEROM BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Zerom Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 14. april – 17. april
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 17. april

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgj din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.
For at din stemme skal bli registrert må du levere stemmeseddelen i møtet eller stemme digitalt.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Zerom Borettslag
avholdes 14. april 2021 - digitalt

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INGEN INNKOMNE FORSLAG

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Strømmen, 02.03.2021
Styret i Zerom Borettslag

Marit Johanne Olaisen/s/ Basharat Ahmad/s/ Bjørn Øivind Evensen/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marit Johanne Olaisen	Harald Posts Vei 47 E
Styremedlem	Basharat Ahmad	Strømsveien 49
Styremedlem	Bjørn Øivind Evensen	Strømsveien 49

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Zerom Borettslag

Borettslaget består av 21 andelsleiligheter.

Zerom Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 995349817, og ligger i LILLESTRØM kommune med følgende adresse:

Strømsveien 49

Gårds- og bruksnummer :

77 1340

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Zerom Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid i Zerom Borettslag 2020

Styremøter - Styret har avholdt 3 styremøter siden generalforsamling i 2020 da dette styret ble valgt. Møtene har i hovedsak vært gjennomgang av økonomiske rapporter vedr regnskap og informasjon om styrets arbeid i Zerom Boligsameie.

Styret ser for seg å avholde styremøter ca hver 3 måned.

Styreleder sitter som representant i Sameiet og deltar på styremøter

Ivareta HMS og Brannsikkerhet - Styret forholder seg til Zerom Boligsameiet's regler, da vi er underlagt sameiet i driften av gården.

Henvendelser fra andelseiere - Styreleder har besvart både mail og telefon fra flere andelseiere.

Eiendomsskatt - Endring at hver andelseier selv betaler for eiendomsskatt

Vi har fått på plass Elbil lading for alle beboere

Det er byttet og forsterket dekke i 5 etg

Det er satt opp blekkrenne i 5 etg, så det ikke renner vann direkte ned til etasjene under.

Det er malt bærebjelker i Atrium

Det er skiftet batteri i alle nødlys i hele bygget

Det er malt vegger i U2

Det er tegnet avtale med Get på 3 år

Det er tegnet avtale med Nokas om brannvarslingsanlegget

Det er kjøpt inn blomster til blomsterkasser, og kjøpes inn ved behov

Det ble pyntet til 17 mai og til jul

Full vask av garasje flere ganger i år

Vi har satt opp container både vår og høst, dugnad til våren, felles for alle

Gjennomgang av alle ringeklokker

Det er satt opp 4 stk antibac beholdere ved hver innganger til bygget mot Strømsveien, Støperiveien og i garasjeanlegget

Vi følger opp den voldsomme økningen vi har hatt med Lillestrøm Kommune. Vi vil se hvordan den saken utvikler seg med de neste regninger vi får derfra.

Strømmen 02.03.2021

Marit J Olaisen
styreleder



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr **1 880 929**

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **608 424**.

Resultat

Årets resultat på kr **957 523** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr **495 461** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Zerom Borettslag.

Lån

Zerom Borettslag har lån i Husbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a



Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021 og 14% fra 01.07.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Zerom Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Zerom Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er 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 forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-03 18:08:58Z



Penneo Dokumentnøkkel: NY215-EH#MTW-S7X10-UL8D6-S3AHZ-AW00Q

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



ZEROM BORETTSLAG ORG.NR. 995 349 817, KUNDENR. 7003

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	453 843	491 491	453 843	495 461
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	957 523	799 672	846 987	906 480
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -857 840	-837 319	-846 000	-934 000
Økning egenkapital i fellesanlegg	-58 065	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	41 618	-37 647	987	-27 520
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	495 461	453 843	454 830	467 941
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	619 834	588 483		
Kortsiktig gjeld	-124 373	-134 640		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	495 461	453 843		



	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 857 080	1 771 548	1 832 000	1 913 000
Andre inntekter	3	23 849	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 880 929	1 771 548	1 832 000	1 913 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 020	-2 820	-2 820	-2 820
Styrehonorar	5	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	6	-5 410	-7 054	-6 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-61 073	-59 353	-62 000	-63 000
Konsulenthonorar	7	-10 537	-5 108	-6 000	-6 000
Kommunale avgifter	9	-23 728	-9 867	-11 000	-23 000
Kostnader sameie	18	-474 433	-519 408	-532 393	-721 000
Andre driftskostnader	10	-11 224	-5 147	-6 300	-7 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-608 424	-628 757	-647 013	-850 520
DRIFTSRESULTAT		1 272 505	1 142 791	1 184 987	1 062 480
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 776	3 035	0	0
Finanskostnader	12	-318 758	-346 155	-338 000	-156 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-314 982	-343 120	-338 000	-156 000
ÅRSRESULTAT		957 523	799 672	846 987	906 480
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		957 523	799 672		



BALANSE		Note	2020	2019
EIENDELER				
ANLEGGSMIDLER				
Bygninger	13	25 990 825	25 990 825	
Tomt		11 138 925	11 138 925	
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	376 660	318 595	
SUM ANLEGGSMIDLER		37 506 410	37 448 345	
OMLØPSMIDLER				
Restanser på felleskostnader		0	5 709	
Kundefordringer		3 188	0	
Andre kortsiktige fordringer	14	750	0	
Driftskonto OBOS-banken		381 098	349 100	
Sparekonto OBOS-banken		234 799	233 674	
SUM OMLØPSMIDLER		619 834	588 483	
SUM EIENDELER		38 126 244	38 036 828	
EGENKAPITAL OG GJELD				
EGENKAPITAL				
Innskutt egenkapital 21 * 5000		105 000	105 000	
Opptjent egenkapital		8 544 055	7 586 532	
SUM EGENKAPITAL		8 649 055	7 691 532	
GJELD				
LANGSIKTIG GJELD				
Pante- og gjeldsbrevlån	15	19 855 066	20 712 906	
Borettsinnskudd	16	9 497 750	9 497 750	
SUM LANGSIKTIG GJELD		29 352 816	30 210 656	
KORTSIKTIG GJELD				
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 122	22 294	
Leverandørgjeld		1 850	5 979	
Påløpte renter		13 472	33 312	
Påløpte avdrag		77 929	73 055	
SUM KORTSIKTIG GJELD		124 373	134 640	
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 126 244	38 036 828	
Pantstillelse	17	37 129 750	37 129 750	
Garantiansvar	18	29 186	19 518	

Strømmen, 02.03.2021
Styret i Zerom Borettslag

Marit Johanne Olaisen/s/

Basharat Ahmad/s/

Bjørn Øivind Evensen/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Avdrag/renter	1 209 620
Felleskostnader	559 800
Kabel-tv	76 860
Garasje	10 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 857 080

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Eiendomsskatt	23 849
SUM ANDRE INNTEKTER	23 849

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 820
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	800
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 020



Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 20 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 410.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 537
SUM KONSULENTHONORAR	-10 537

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-23 728
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-23 728

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-4 250
Trykksaker	-1 810
Andre kontorkostnader	-220
Porto	-2 233
Bankgebyr	-2 710
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-11 224

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	204
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 125
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	121
Andre renteinntekter	2 326
SUM FINANSINNTEKTER	3 776

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-318 758
SUM FINANSKOSTNADER	-318 758

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2010	25 990 825
SUM BYGNINGER	25 990 825

Tomten ble kjøpt i 2010.

Gnr.77/ bnr.1340

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Garasjer	750
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	750

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2010	-27 632 000
Nedbetalt tidligere	6 919 094
Nedbetalt i år	857 840
	-19 855 066
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-19 855 066

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2010	-9 497 750
SUM BORETTSINNSKUDD	-9 497 750

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 497 750
Pantelån	19 855 066
Påløpte avdrag	77 929
TOTALT	29 430 745

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	25 990 825
Tomt	11 138 925
TOTALT	37 129 750

NOTE: 18**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 1101/6664 deler av Zerom Sameie.

Selskapet har prorataansvar for den samlede gjeld i selskapet og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i selskapet og utgjør kr 29 185,90

Selskapets andel i selskapet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat i selskapet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



Styret innstiller:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Styreleder Bjørn Lehne

B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Styremedlem Basharat Ahmad

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Styremedlem Bjørn Evensen (valgt for 2020 – 2022)

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Varamedlem Stian Skandsen



Annen informasjon om borettslaget

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Vaktmester Aksel Johan Torsvik ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring (35704) med polisenummer 586398. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.



Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

OBOS har fremforhandlet en avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på bredbånd og digital-TV dersom borettslagets har inngått en kollektiv avtale. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 21545454, eller deres hjemmeside www.get.no.

