



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 957 720 412  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORDRE RUNNI BORETTSLAG II  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anders Holtung  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2021

### 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, 21.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		808 056	808 492
<b>Sum inntekter</b>		<b>808 056</b>	<b>808 492</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		27 209	28 525
Annen driftskostnad		3 803 770	601 737
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 830 980</b>	<b>630 262</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 022 924</b>	<b>178 230</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 046	5 909
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 046</b>	<b>5 909</b>
Annen rentekostnad		56 747	42 758
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>56 747</b>	<b>42 758</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-50 701</b>	<b>-36 849</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 073 624</b>	<b>141 381</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-3 073 624</b>	<b>141 381</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 073 625</b>	<b>141 381</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-1 247 889	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 825 737	141 381
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 073 625</b>	<b>141 381</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 900 960	2 900 960
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 900 960</b>	<b>2 900 960</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		3 360	3 360
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>3 360</b>	<b>3 360</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 904 320</b>	<b>2 904 320</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		8 339	10 101
Andre fordringer		80 633	22 351
<b>Sum fordringer</b>		<b>88 972</b>	<b>32 452</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		466 770	776 884
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>466 770</b>	<b>776 884</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>555 742</b>	<b>809 335</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 460 061</b>	<b>3 713 655</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		2 000	2 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		0	1 825 737
Udekket tap		-1 247 889	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 247 889</b>	<b>1 825 737</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 245 889</b>	<b>1 827 737</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 167 532	1 381 491
Øvrig langsiktig gjeld		482 000	482 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 649 532</b>	<b>1 863 491</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 649 532</b>	<b>1 863 491</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		56 418	22 322
Annen kortsiktig gjeld		0	106
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>56 418</b>	<b>22 427</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 705 950</b>	<b>1 885 918</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 460 061</b>	<b>3 713 655</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 598934

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 957 720 412  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORDRE RUNNI BORETTSLAG II  
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: Anders Holtung  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2021

#### 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, 10.08.2021



Organisasjonsnr: 957 720 412  
NORDRE RUNNI BORETTSLAG II

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		808 056	808 492
<b>Sum inntekter</b>		<b>808 056</b>	<b>808 492</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		27 209	28 525
Annen driftskostnad		3 803 770	601 737
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 830 980</b>	<b>630 262</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 022 924</b>	<b>178 230</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 046	5 909
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 046</b>	<b>5 909</b>
Annen rentekostnad		56 747	42 758
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>56 747</b>	<b>42 758</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-50 701</b>	<b>-36 849</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 073 624</b>	<b>141 381</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-3 073 624</b>	<b>141 381</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 073 625</b>	<b>141 381</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-1 247 889	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 825 737	141 381
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 073 625</b>	<b>141 381</b>



Organisasjonsnr: 957 720 412  
NORDRE RUNNI BORETTSLAG II

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 900 960	2 900 960
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 900 960</b>	<b>2 900 960</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler	3 360		3 360
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	<b>3 360</b>		<b>3 360</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 904 320</b>	<b>2 904 320</b>
--------------------------	--	------------------	------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer	8 339		10 101
Andre fordringer	80 633		22 351
<b>Sum fordringer</b>	<b>88 972</b>		<b>32 452</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	466 770		776 884
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	<b>466 770</b>		<b>776 884</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>555 742</b>	<b>809 335</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 460 061</b>	<b>3 713 655</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Selskapskapital	2 000		2 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>2 000</b>		<b>2 000</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	0		1 825 737
Udekket tap	-1 247 889		0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 247 889</b>		<b>1 825 737</b>



<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 245 889</b>	<b>1 827 737</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 167 532	1 381 491
Øvrig langsiktig gjeld	482 000	482 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 649 532</b>	<b>1 863 491</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 649 532</b>	<b>1 863 491</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	56 418	22 322
Annen kortsiktig gjeld	0	106
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>56 418</b>	<b>22 427</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 705 950</b>	<b>1 885 918</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 460 061</b>	<b>3 713 655</b>



Organisasjonsnr: 957 720 412  
NORDRE RUNNI BORETTSLAG II

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

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	29375.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Gjelder styrehonorar

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



## Nordre Runni Borettslag II STYRETS ÅRSBERETNING 2020

### 1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Ann Charlott Anthonisen	(valgt for 2 år i 2020)
Styremedlem	: Anders Holtung	(valgt for 1 år i 2020)
Styremedlem	: Roy Syvertsen	(valgt for 2 år i 2019)

Varamedlemmer til styret:

: Thomas Stange Voksø	(valgt for 1 år i 2020)
-----------------------	-------------------------

I andre utvalg :

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2020:

: Anders Holtung	som delegat
: Roy Syvertsen	som varadelegat

### 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

### 3. GENERELLE OPPLYSNINGER

A Nordre Runni 2 Borettslag ble stiftet 09/05/1966 og har organisasjonsnummer 957720412

Eiendommen har gnr 167, bnr 266 i Nes kommune

#### Bygningsadresser:

Borettslaget består av 20 andelsboliger, fordelt på 4 bygninger med adressen Husmovegen 10, 12, 14 og 16, samt Runnisvingen 1 - 23 (kun oddetall).

#### 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 [957720412@bori.no](mailto:957720412@bori.no)



Eventuell papirfakturaer stilles slik:  
Nordre Runni Borettslag II, 957720412  
Postboks 2719  
7439 Trondheim

- 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.

Borettslagets styre har ikke eget kontor, styreleders adresse er Runnisvingen 11 2150 Årnes. Styreleder kan kontaktes på telefon 93601393 eller epost [anncharlottanthonisen@gmail.com](mailto:anncharlottanthonisen@gmail.com)

Styret bestod etter valgene på årsmøte av 3 menn og en kvinne. Borettslaget har som mål å følge likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

- C HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet i borettslaget.

Den enkelte beboer har plikt til å foretatt egenkontroll på elektrisk anlegg og brannvarslings-/brannslukkingsutstyr i boligen og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor egen bolig.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg.

- E Ytre Miljø

Borettslagets har fjernet flere trær fra fellesområder i forbindelse med klargjøring for renovasjonsarbeider og for å få bedre dagslys for beboere. Flere var blitt uforholdsmessig store og noen stod tett på bygningsmassen. Videre renovasjons arbeider vill påvirke ytre miljø noe grunnet tilgang for arbeider.

- F Andre opplysninger

*Vedtekter/regler*

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.



### *Parkering*

Borettslaget har garasjer og/eller parkeringsplasser tilknyttet den enkelte boenhet. Garasjeeier er ansvarlig for å male egne garasjer i henhold til farger som gjelder for borettslaget.

### *Bruksoverlating (Utleie mm)*

Søknadskjema for bruksoverlating kan lastes ned fra [www.bori.no](http://www.bori.no) eller fås ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontakt informasjon på både eier og beboer.

### *Brannsikringsutstyr*

Lovverket krever at hver bolig skal være utrustet med røykvarsler og brannslukkingsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Alle ledigheter i skal ha brannvarsler og brannslukker, rømningsstiger i andre etasje (to side en på veranda og en montert på vegg).

### *Kabel-TV*

Det er lagt inn kabel-TV i alle leiligheter og felles avtale med Telenor (tidligere kanal digital) Pakke inneholder Tv kanaler og Bredbånd. Ved feil på utstyr eller mottak, melder beboere selv til Telenor.

### *Forsikring*

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Gjensidige. Forsikringsnummer / Hoved polise 84971547 Gjensidige Skadeforsikring. **Gjensidige har telefonnummer for akutt skade: 915 0310**

Hva/Hvilke forhold dekker forsikringen:

Plutselig og uforutsett skade på borettslagets bygningsmasse og areal.

Naturskade i henhold til Lov om naturskadeforsikring, L16.06.1989, nr. 70.

### *Skadedyr*

Forsikringen dekket gjennom Norsk Hussopp Forsikring som foretatt skadeoppgjør. Telefon:2283150, epost: [skade@husoppen.no](mailto:skade@husoppen.no) eller [husoppen.no](http://husoppen.no)

Skademeldingsskjema kan hentes på BORI's hjemmeside. Skjemaet blir sendt direkte til Gjensidige skadeforsikring. Kopi skal sendes til styreleder.

Egenandel er for tiden 10 000.-



Borettslaget er forsikret mot tap ved manglede innbetalinger av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagets sikringsordning AS.

#### *Energimerking*

Energi attest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eller på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

## **5. Forkjøpsrett**

Andelseiere har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Andelseiere har rett til å tre inn i høyeste bud, foran de med lenger ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORI's nettsider [www.bori.no](http://www.bori.no). Andelseiere mo selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men trenger ikke delta aktivt i budgivingen. Hvis bolig er solgt kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesummen.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan etter anmodning anslå markedsverdi.

## **4. STYRETS ARBEID**

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret møtes med jevne mellomrom og behandlet rutinesaker, så som:

- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikringsskader*
- *Oppfølging av renoverings arbeider*

Av andre større saker kan nevnes:

Total renoverings prosjekt av bygg startet i 2020, bytte av vinduer , etterisolering og ny utvendig kledning, veranda i 2 etasje og skillevegger. Arbeidene avsluttes i 2021.

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 3.022.924,- og et negativt årsresultat på kr. 3.073.625,-. Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2020 kr. 499.323,-. Underskudd dekkes av opptak av lån, se note 16.

Styret foreslår at det negative årsresultatet dekkes delvis av opptjent egenkapital og rest beløp er til udekket tap.

- Ekstra maling grunnet panel hadde feil farge
- Fremskytning av vedlikeholdsplan for trapper, grunnet ferdigstilling av renovering bygg.

Det er gjennomført vedlikehold (i henhold til vedlikeholdsplan) som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi.

Det er startet med planlagt total renovering av alle hus hvor vinduer byttes og det etterisoleres med ny kledning. I 202 har Runnisvingen 19-23 og Runnisvingen 7-15 blitt ferdigstilt. Runnisvingen 19-23 er også blitt malt.

Det har blitt byttet ut trapper på Runnisvingen 19-23 samt Runnisvingen 7-15 i henhold til vedlikeholdsplanen.

Renoveringsplanen vil fortsette i 2021 med Runnisvingen 1-5 og Husmovegen 10-16. Det vil også innebefatte maling av de 3 byggene som ikke er malt.

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 med en økning på 5 % fra 01.01.

### *Vedlikehold*

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold:  
Rest kontrakt entreprenør Klevgård kr. 3.166.988,- + tillegg kr. 200.000,- for å få slutt ført prosjektet.  
I tillegg trapper til ca kr. 120.000,-.



### *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 8%.

### *Kommunale avgifter*

De kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en økning på 10%.

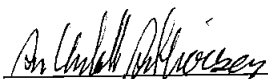
### *Finanskostnader*

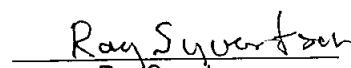
Det er ikke lagt til grunn noen økning av lånerenten i løpet av 2021. For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2020 lagt til grunn ved budsjettering med 1,9 % rente.

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.

Nes, 31.12.2020 / 21.03..... - 2021

  
\_\_\_\_\_  
Anders Holtung  
styremedlem

  
\_\_\_\_\_  
Ann Charlott Anthonisen  
styreleder

  
\_\_\_\_\_  
Roy Syvertsen  
styremedlem



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	808 056	796 992	832 619	822 844
Andre inntekter	2	0	11 500	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>808 056</b>	<b>808 492</b>	<b>832 619</b>	<b>822 844</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	3	2 209	3 525	3 525	3 525
Styrehonorar	4	25 000	25 000	25 000	25 000
Revisjonshonorar	4	4 375	4 375	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		53 584	51 912	54 000	54 870
Konsulent tjenester	5	16 300	0	15 000	15 000
Kontingenter		7 645	8 290	8 290	8 290
Drift og vedlikehold	6	112 488	173 909	121 000	110 992
Større vedlikehold/påkostninger		3 217 416	0	6 200 000	3 670 000
Forsikringer		50 302	46 123	50 700	54 700
Kommunale avgifter		197 276	180 853	192 000	170 000
Eiendomsskatt		20 246	23 598	23 598	20 246
Kabel-TV og bredbånd	7	112 766	90 178	111 120	116 000
Andre driftskostnader	8	11 372	22 499	22 300	31 300
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 830 980</b>	<b>630 262</b>	<b>6 831 533</b>	<b>4 284 923</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 022 924</b>	<b>178 230</b>	<b>-5 998 914</b>	<b>-3 462 079</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		6 046	5 909	500	500
Rentekostnader		56 747	42 758	110 000	120 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-50 701</b>	<b>-36 849</b>	<b>-109 500</b>	<b>-119 500</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 073 625</b>	<b>141 381</b>	<b>-6 108 414</b>	<b>-3 581 579</b>
<b>Disponering:</b>					
Overført til/fra egenkapital	12	-1 825 737	141 381	0	0
Udekket tap	12	-1 247 889	0	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>-3 073 625</b>	<b>141 381</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	9, 15	18 946	18 946
Bygninger	9, 15	2 369 000	2 369 000
Garasjer	9	513 014	513 014
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Aksjer og andeler	10	3 360	3 360
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 904 320</b>	<b>2 904 320</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		8 339	10 101
Kortsiktige fordringer		29	29
Forskuddsbetalte kostnader		80 604	22 322
Bank		466 770	776 884
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>555 742</b>	<b>809 335</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 460 061</b>	<b>3 713 655</b>

456 Nordre Runni borettslag 2



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	2 000	2 000
Opp tjent egenkapital	12	0	1 825 737
Udekket tap	12	-1 247 889	0
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 245 889</b>	<b>1 827 737</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	13, 15	4 167 532	1 381 491
Borettsinnskudd	14, 15	482 000	482 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 649 532</b>	<b>1 863 491</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		0	50
Leverandørgjeld		56 418	22 322
På løpne renter		0	56
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>56 418</b>	<b>22 427</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 705 950</b>	<b>1 885 918</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 460 061</b>	<b>3 713 655</b>

Pant og sikkerhetsstillelse

15

Lillestrøm 31.12.20

Nordre Runni borettslag 2

Sted: Arnes, dato: 21.03.2021

Ann Charlott Anthonisen  
Styreleder

Roy Syvertsen  
Styremedlem

Anders Holtung  
Styremedlem

456 Nordre Runni borettslag 2



## 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.

Inntektstøring 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	568 512	576 672
Vedlikehold garasje	28 392	52 992
Stipulerte renter	100 032	26 064
Stipulerte avdrag	0	33 984
Kabel-TV/bredbånd	111 120	107 280
<b>Sum</b>	<b>808 056</b>	<b>796 992</b>

### Note 2 - Andre inntekter

	2020	2019
Dugnadbidrag	0	6 000
Andre innbetalinger	0	5 500
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>11 500</b>



## NOTER

### Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	3 084	3 525
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	-875	0
<b>Sum</b>	<b>2 209</b>	<b>3 525</b>

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	25 000	25 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 375	4 375
<b>Sum</b>	<b>29 375</b>	<b>29 375</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020

### Note 5 - Konsulenttjenester

	2020	2019
Andre forvaltningstjenester	16 300	0
<b>Sum</b>	<b>16 300</b>	<b>0</b>

### Note 6 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold bygg	20 621	118 500
Vedlikehold elektro	43 579	0
Brannsikring	9 809	0
Kostnader til dagnad	0	550
Snøbrøyting/strøing/feiling	10 950	22 775
Gressklipping	27 530	32 084
<b>Sum</b>	<b>112 488</b>	<b>173 909</b>

### Note 7 - Kabel-TV og bredbånd

	2020	2019
Kabel-TV	112 766	90 178
<b>Sum</b>	<b>112 766</b>	<b>90 178</b>



## NOTER

### Note 8 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Sjøpeltømming/Container	0	6 399
Nøkler, låser og skilt	0	289
Generalforsamling/Årsmøte	7 870	9 319
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	0	740
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	1 107	0
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 395	2 318
Velferdskostnader	0	3 434
<b>Sum</b>	<b>11 372</b>	<b>22 499</b>

### Note 9 - Anleggsmidler

	Bygninger-Garasjer	Arbeidsmaskiner (traktor)	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	513 014	26 000	2 369 000	18 946
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	513 014	26 000	2 369 000	18 946
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	26 000	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	513 014	0	2 369 000	18 946

Antatt levetid i år : 10

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

### Note 10 - Aksjer og andeler

	Andeler
Aksjer / andeler	3 360
<b>Sum</b>	<b>3 360</b>

### Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	20	100	2 000

### Note 12 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
Opptjent egenkapital 01.01	1 825 737	1 684 356
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-1 825 737	141 381
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	-1 247 889	0
Opptjent egenkapital 31.12	0	1 825 737
Udekket tap pr. 31.12	-1 247 889	0

456 Nordre Runni borettslag 2



## NOTER

### Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP	DNB BANK ASA	DNB BANK ASA	Nordea Bank ABP
Lånenummer:	62018138684	50108029258	50108019813	60308107690
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2015	2005	2004	2020
Rentesats:	3.15 %	3.55 %	4.60 %	1.90 %
Beregnet innfridd:	16.03.2020	30.09.2020	26.02.2020	30.03.2050
Opprinnelig lånebeløp:	1 300 000	325 000	275 000	7 400 000
Lånesaldo 01.01:	1 159 819	130 000	91 672	0
Avdrag i perioden:	1 159 819	130 000	91 672	164 328
Opptak i perioden:	0	0	0	4 331 860
Lånesaldo 31.12:	0	0	0	4 167 532
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	3 833 834

### 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	4 649 532	1 863 491
Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	2 900 960	2 900 960

#### Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	10 669 000	3 669 000

### Note 16 - Disponible midler

	2020	2019
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>786 908</b>	<b>700 826</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-3 073 625	141 381
Opptak langsiktig gjeld	4 331 860	0
Avdrag langsiktig gjeld	-1 545 819	-55 299
B. Årets endringer disponible midler	-287 584	86 082
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>499 323</b>	<b>786 908</b>
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	555 742	809 335
- Kortsiktig gjeld	56 418	22 427
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>499 323</b>	<b>786 908</b>

456 Nordre Runni borettslag 2



Til generalforsamlingen i Nordre Runni Borettslag 2

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Nordre Runni Borettslag 2s årsregnskap som viser et underskudd på kr 3 073 625. 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 budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)





Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

#### **Uttalelse om andre lovmessige krav**

##### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Lillestrøm, 23. mars 2021  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)





## RESULTAT

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	808 056	796 992	832 619	822 844
Andre inntekter	0	11 500	0	0
<b>Sum inntekter</b>	<b>808 056</b>	<b>808 492</b>	<b>832 619</b>	<b>822 844</b>
<b>Kostnader</b>				
Lønns- og personalkostnader	2 209	3 525	3 525	3 525
Styrehonorar	25 000	25 000	25 000	25 000
Revisjonshonorar	4 375	4 375	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	53 584	51 912	54 000	54 870
Konsulenttjenester	16 300	0	15 000	15 000
Kontingenter	7 645	8 290	8 290	8 290
Drift og vedlikehold	112 488	173 909	121 000	110 992
Større vedlikehold/påkostninger	3 217 416	0	6 200 000	3 670 000
Forsikringer	50 302	46 123	50 700	54 700
Kommunale avgifter	197 276	180 853	192 000	170 000
Eiendomsskatt	20 246	23 598	23 598	20 246
Kabel-TV og bredbånd	112 766	90 178	111 120	116 000
Andre driftskostnader	11 372	22 499	22 300	31 300
<b>Sum kostnader</b>	<b>3 830 980</b>	<b>630 262</b>	<b>6 831 533</b>	<b>4 284 923</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-3 022 924</b>	<b>178 230</b>	<b>-5 998 914</b>	<b>-3 462 079</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Renteinntekter	6 046	5 909	500	500
Rentekostnader	56 747	42 758	110 000	120 000
<b>Sum finansposter</b>	<b>-50 701</b>	<b>-36 849</b>	<b>-109 500</b>	<b>-119 500</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-3 073 625</b>	<b>141 381</b>	<b>-6 108 414</b>	<b>-3 581 579</b>
<b>Disponering:</b>				
Overført til/fra egenkapital	-1 825 737	141 381	0	0
Udekket tap	-1 247 889	0	0	0
<b>Sum disponering</b>	<b>-3 073 625</b>	<b>141 381</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EIENDELER</b>		
<b>Anleggsmidler</b>		
<b>Varige driftsmidler</b>		
Tomter	18 946	18 946
Bygninger	2 369 000	2 369 000
Garasjer	513 014	513 014
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
Aksjer og andeler	3 360	3 360
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>2 904 320</b>	<b>2 904 320</b>
<b>Omløpsmidler</b>		
Restanser felleskostnader	8 339	10 101
Kortsiktige fordringer	29	29
Forskuddsbetalte kostnader	80 604	22 322
Bank	466 770	776 884
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>555 742</b>	<b>809 335</b>
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>3 460 061</b>	<b>3 713 655</b>



## BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Andelskapital/innskutt egenkapital	2 000	2 000
Opptjent egenkapital	0	1 825 737
Udekket tap	-1 247 889	0
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 245 889</b>	<b>1 827 737</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Pantelån	4 167 532	1 381 491
Borettsinnskudd	482 000	482 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 649 532</b>	<b>1 863 491</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Forskudd felleskostnader	0	50
Leverandørgjeld	56 418	22 322
Påløpne renter	0	56
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>56 418</b>	<b>22 427</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 705 950</b>	<b>1 885 918</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 460 061</b>	<b>3 713 655</b>

Pant og sikkerhetsstillelse

Lillestrøm 31.12.20

Nordre Runni borettslag 2

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

\_\_\_\_\_  
Ann Charlott Anthonisen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Roy Syvertsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Anders Holtung  
Styremedlem

456 Nordre Runni borettslag 2