



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 110 503
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NEDRE RYEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kenneth Westby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2021

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, 15.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 350 540	1 300 140
Sum inntekter		1 350 540	1 300 140
Kostnader			
Lønnskostnad		60 555	57 050
Annen driftskostnad		938 432	1 115 614
Sum kostnader		998 987	1 172 664
Driftsresultat		351 553	127 476
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		902	1 404
Sum finansinntekter		902	1 404
Annen rentekostnad		106 462	130 173
Sum finanskostnader		106 462	130 173
Netto finans		-105 560	-128 770
Ordinært resultat før skattekostnad		245 993	-1 293
Ordinært resultat etter skattekostnad		245 993	-1 293
Årsresultat		245 993	-1 294
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		245 993	-1 294
Sum overføringer og disponeringer		245 993	-1 294



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		869 939	869 939
Sum varige driftsmidler		869 939	869 939
Sum anleggsmidler		869 939	869 939
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		93 097	57 244
Andre fordringer		283 956	125 141
Sum fordringer		377 053	182 385
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		886 975	977 803
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		886 975	977 803
Sum omløpsmidler		1 264 028	1 160 188
SUM EIENDELER		2 133 967	2 030 127
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-2 637 601	-2 883 594



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum opptjent egenkapital		2 637 601	2 883 594
Sum egenkapital		-2 634 601	-2 880 594
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 507 260	4 656 716
Øvrig langsiktig gjeld		128 815	128 815
Sum annen langsiktig gjeld		4 636 075	4 785 531
Sum langsiktig gjeld		4 636 075	4 785 531
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		132 493	125 190
Sum kortsiktig gjeld		132 493	125 190
Sum gjeld		4 768 568	4 910 721
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 133 967	2 030 127



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 701853

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 110 503
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NEDRE RYEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kenneth Westby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2021

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, 13.09.2021



Organisasjonsnr: 950 110 503
NEDRE RYEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 350 540	1 300 140
Sum inntekter		1 350 540	1 300 140
Kostnader			
Lønnskostnad		60 555	57 050
Annen driftskostnad		938 432	1 115 614
Sum kostnader		998 987	1 172 664
Driftsresultat		351 553	127 476
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		902	1 404
Sum finansinntekter		902	1 404
Annen rentekostnad		106 462	130 173
Sum finanskostnader		106 462	130 173
Netto finans		-105 560	-128 770
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		245 993	-1 293
Årsresultat		245 993	-1 294
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		245 993	-1 294
Sum overføringer og disponeringer		245 993	-1 294



Organisasjonsnr: 950 110 503
NEDRE RYEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		869 939	869 939
Sum varige driftsmidler		869 939	869 939
Sum anleggsmidler		869 939	869 939
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		93 097	57 244
Andre fordringer		283 956	125 141
Sum fordringer		377 053	182 385
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		886 975	977 803
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		886 975	977 803
Sum omløpsmidler		1 264 028	1 160 188
SUM EIENDELER		2 133 967	2 030 127
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-2 637 601	-2 883 594
Sum opptjent egenkapital		2 637 601	2 883 594
Sum egenkapital		-2 634 601	-2 880 594
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 507 260	4 656 716



Øvrig langsiktig gjeld	128 815	128 815
Sum annen langsiktig gjeld	4 636 075	4 785 531
Sum langsiktig gjeld	4 636 075	4 785 531
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	132 493	125 190
Sum kortsiktig gjeld	132 493	125 190
Sum gjeld	4 768 568	4 910 721
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 133 967	2 030 127



Organisasjonsnr: 950 110 503
NEDRE RYEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Ytelser til daglig leder

Note
3

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Styremedlemmer	0.00	0.00	55000.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



RESULTAT

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 350 540	1 300 140	1 352 445	1 352 446
Sum inntekter	1 350 540	1 300 140	1 352 445	1 352 446
Kostnader				
Lønns- og personalkostnader	5 555	7 050	8 800	8 800
Styrehonorar	55 000	50 000	55 000	55 000
Revisjonshonorar	4 563	4 563	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	80 184	77 680	80 500	82 500
Konsulenttjenester	0	0	2 000	2 000
Kontingenter	12 958	12 435	12 000	12 000
Drift og vedlikehold	184 536	406 280	255 000	205 000
Forsikringer	126 154	69 639	75 000	133 400
Kommunale avgifter	312 820	293 322	356 000	330 000
Eiendomsskatt	41 792	21 755	25 000	45 000
Energi/fyring	19 076	21 523	22 000	19 000
Kabel-TV og bredbånd	149 162	195 559	151 000	158 000
Andre driftskostnader	7 187	12 858	25 000	24 500
Sum kostnader	998 987	1 172 664	1 072 300	1 080 200
Driftsresultat	351 553	127 476	280 145	272 246
Finansinntekter/-kostnader				
Renteinntekter	902	1 404	0	500
Rentekostnader	106 462	130 173	146 000	84 516
Sum finansposter	-105 560	-128 770	-146 000	-84 016
Årets resultat	245 993	-1 294	134 145	188 230
Disponering:				
Udekket tap	0	-1 294	0	0
Reduksjon udekket tap	245 993	0	0	0
Sum disponering	245 993	-1 294	0	0



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Tomter	22 900	22 900
Bygninger	847 039	847 039
Sum anleggsmidler	869 939	869 939
Omløpsmidler		
Fordringer		
Restanser felleskostnader	93 097	57 244
Forskuddsbetalte kostnader	283 956	125 141
Bank	886 975	977 803
Sum omløpsmidler	1 264 028	1 160 188
SUM EIENDELER	2 133 967	2 030 127
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Andelskapital/innskutt egenkapital	3 000	3 000
Udekket tap	-2 637 601	-2 883 594
Sum egenkapital	-2 634 601	-2 880 594
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Gjeldsbrevlån	4 507 260	4 656 716
Borettsinnskudd	128 815	128 815
Sum langsiktig gjeld	4 636 075	4 785 531
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	132 493	125 190
Sum kortsiktig gjeld	132 493	125 190
Sum gjeld	4 768 568	4 910 721
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 133 967	2 030 127

Lillestrøm 31.12.20
Nedre Ryen Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Kenneth Westby
Styreleder

Kim Andre Borgen
Styremedlem

Margareth Berg
Styremedlem

Morten Fredriksen
Styremedlem

201 Nedre Ryen Borettslag



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Nedre Ryen Borettslag avholdes 13.04.2021.

Grunnet smittesituasjonen rundt Covid-19 vil det ikke bli fysisk møte.

Metode for gjennomførelse vil komme fra styret.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING FOR 2020

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2020

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

5. INNKOMNE FORSLAG

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Strømmen, 19.03.2021

I styret for Nedre Ryen Borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Borettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR
GENERALFORSAMLING 13.04.2021.**

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2020

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2020

A) Årsregnskapet for 2020 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

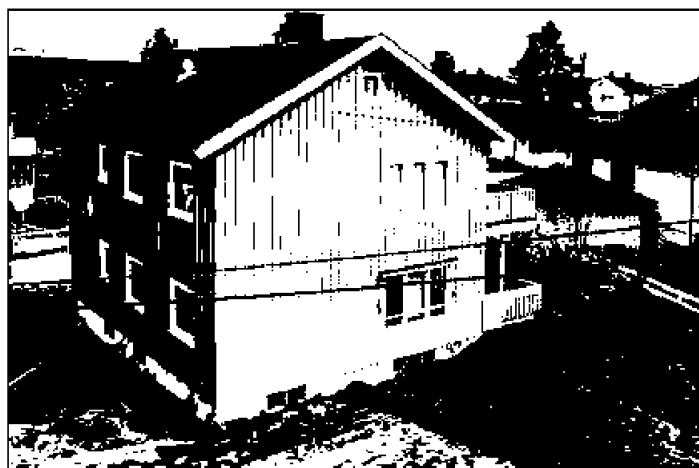
A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Søknad om utvidelse av veranda Villaveien 6, 1466 Strømmen, 1. etasje.

Beboer Lilly. A. Holth ønsker å utvide sin veranda og trenger generalforsamlingen sitt samtykke da arbeidet er å regne som et tilbygg som er søknadspliktig til kommunen.

Veranda vil bli utvidet i inntil 3,5 meter i vestlig retning og til midt på gavlvegg mot hage. Se illustrasjon under for omfang av utvidelse.



Beboer er selv ansvarlig for alle kostnader relatert til søknadsprosessen og utbygging, og for at utbyggingen følger borettslagets standard ved overlevering av ny veranda.



6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegater og 1 varadelegater til BORIs generalforsamling



Nedre Ryen Borettslag STYRETS ÅRSBERETNING 2020

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Kenneth Westby	(valgt for 2 år i 2019)
Styremedlem	: Kim André Borgen	(valgt for 2 år i 2020)
Styremedlem	: Margareth Berg	(valgt for 2 år i 2020)
Styremedlem	: Morten Fredriksen	(valgt for 2 år i 2019)

Varamedlemmer til styret:

: Britt Østdahl	(valgt for 1 år i 2020)
: Morten Lemoen	(valgt for 1 år i 2020)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2020:

: Kenneth Westby	som delegat
: Kim André Borgen	som varadelegat

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Nedre Ryen Borettslag ble stiftet 21.05.1953 og har organisasjonsnummer 950 110 503

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 950110503@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:

Nedre Ryen Borettslag, org.nr. 950 110 503
Postboks 2719
7439 Trondheim

Bygningsadresser:

Borettslaget består av 30 andelsboliger, fordelt på 10 bygninger med adressene Villaveien 5, 6, 7, 9, 11, 12, Nedre Ryens vei 15, 17, 19 og Egnehjemveien 11.

Eiendommen har gnr 75, bnr 124, 125, 126, 127, 136, 144, 145, 146, 148 og 148 i Lillestrøm kommune.



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

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

- C HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Borettslaget styre består av har 1 kvinne og 3 menn og borettslaget har ingen ansatte.

Styret jobber med å få på plass et internkontrollsystem.

4. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 4 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Forkjøpsrett*
- *Bruksoverlating*
- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikringsskader*
- *Diverse søknader fra beboere vedr. inne- og uteareal*
- *Info – rundskriv*

Av andre større saker kan nevnes:

- *Utført ekstraordinært vedlikehold*
- *Utbedret veranda i Nedre Ryens vei 17 etter vanngjennomtrenging*
- *Utbedret balkong i Villaveien 12 grunnet råte*
- *Inngåtte avtaler med MK Prosjekt og Eiendom for leveranse av vedlikeholdstjenester til borettslaget*

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 351 553,- og et positivt årsresultat på kr 245 993,-

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2020 kr 1 131 535,-

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.



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

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.

Vedlikehold

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold:

- Ferdigstille utvendig malerarbeide
- Oppgradering av elektriske fellesanlegg
- Vedlikehold av balkongdører

Forsikringer:

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

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en generell økning på 5% i forhold til 2020. Det er 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.

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.




Varamedlem Morten Lemoen signerer for styremedlem Morten Fredriksen på grunn av helsemessige årsaker

Strømmen, 19.03.2021


Kenneth Westby
Styreleder


Margareth Berg
Styremedlem


Kim André Borgen
Styremedlem


Morten Lemoen
Varamedlem



RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 350 540	1 300 140	1 352 445	1 352 446
Sum inntekter		1 350 540	1 300 140	1 352 445	1 352 446
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	2	5 555	7 050	8 800	8 800
Styrehonorar	3	55 000	50 000	55 000	55 000
Revisjonshonorar	3	4 563	4 563	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		80 184	77 680	80 500	82 500
Konsulenttjenester		0	0	2 000	2 000
Kontingenter		12 958	12 435	12 000	12 000
Drift og vedlikehold	4	184 536	406 280	255 000	205 000
Forsikringer		126 154	69 639	75 000	133 400
Kommunale avgifter		312 820	293 322	356 000	330 000
Eiendomsskatt		41 792	21 755	25 000	45 000
Energi/fyring	5	19 076	21 523	22 000	19 000
Kabel-TV og bredbånd	6	149 162	195 559	151 000	158 000
Andre driftskostnader	7	7 187	12 858	25 000	24 500
Sum kostnader		998 987	1 172 664	1 072 300	1 080 200
Driftsresultat		351 553	127 476	280 145	272 246
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		902	1 404	0	500
Rentekostnader		106 462	130 173	146 000	84 516
Sum finansposter		-105 560	-128 770	-146 000	-84 016
Årets resultat		245 993	-1 294	134 145	188 230
Disponering:					
Udekket tap	10	0	-1 294	0	0
Reduksjon udekket tap	10	245 993	0	0	0
Sum disponering		245 993	-1 294	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	8, 13	22 900	22 900
Bygninger	8, 13	847 039	847 039
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		869 939	869 939
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		93 097	57 244
Forskuddsbetalte kostnader		283 956	125 141
Bank		886 975	977 803
Sum omløpsmidler		1 264 028	1 160 188
SUM EIENDELER		2 133 967	2 030 127



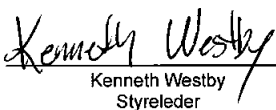
BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	9	3 000	3 000
Udekket tap	10	-2 637 601	-2 883 594
Sum egenkapital		-2 634 601	-2 880 594
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	11, 13	4 507 260	4 656 716
Borettsinnskudd	12, 13	128 815	128 815
Sum langsiktig gjeld		4 636 075	4 785 531
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		132 493	125 190
Sum kortsiktig gjeld		132 493	125 190
Sum gjeld		4 768 568	4 910 721
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 133 967	2 030 127

Pant og sikkerhetsstillelse 13

Lillestrøm 31.12.20
Nedre Ryen Borettslag

Strømmen, 19.03.2021


Kenneth Westby
Styreleder


Kim Andre Borgen
Styremedlem


Margareth Berg
Styremedlem


Morten Lemoen
Varamedlem

201 Nedre Ryen 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	939 000	936 720
Tilbygg	60 420	60 420
Stipulerte renter	146 040	88 080
Stipulerte avdrag	133 080	142 920
Kabel-TV/bredbånd	72 000	72 000
Sum	1 350 540	1 300 140

Note 2 - Lønns-/og personalkostnader

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	7 755	7 050
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	-2 200	0
Sum	5 555	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	55 000	50 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 563	4 563
Sum	59 563	54 563

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020

Note 4 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold bygg	181 036	275 334
Vedlikehold VVS	3 500	7 405
Vedlikehold elektro	0	2 944
Vedlikehold utvendige anlegg	0	120 597
Sum	184 536	406 280

Note 5 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	19 076	21 523
Sum	19 076	21 523

Note 6 - Kabel-TV og bredbånd

	2020	2019
Kabel-TV	149 162	195 559
Sum	149 162	195 559

Note 7 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Søppeltømming/Container	150	0
Nøkler, låser og skilt	0	2 181
Generalforsamling/årsmøte	4 901	8 030
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 136	2 646
Sum	7 187	12 858



NOTER

Note 8 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	847 039	22 900
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	847 039	22 900
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	847 039	22 900

Antatt levetid i år :

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 9 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	30	100	3 000

Note 10 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
Udekket tap pr. 01.01	-2 883 594	-2 882 300
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	245 993	-1 294
Udekket tap pr. 31.12	-2 637 601	-2 883 594

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 11 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP
Lånenummer:	62018174133
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	1.90 %
Beregnet innfridd:	31.12.2043
Opprinnelig lånebeløp:	4 790 000
Lånesaldo 01.01:	4 656 716
Avdrag i perioden:	149 456
Lånesaldo 31.12:	4 507 260
Saldo 5 år frem i tid:	3 687 296



NOTER

Note 12 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 13 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	4 636 075	4 785 531
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	869 939	869 939
	2020	2019
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	5 128 815	5 128 815

Note 14 - Disponible midler

	2020	2019
A. Disponible midler 01.01	1 034 998	1 169 576
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	245 993	-1 294
Avdrag langsiktig gjeld	-149 456	-133 284
B. Årets endringer disponible midler	96 537	-134 578
C. Disponible midler 31.12	1 131 535	1 034 998
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	1 264 028	1 160 188
- Kortsiktig gjeld	132 493	125 190
= Disponible midler 31.12	1 131 535	1 034 998



Til generalforsamlingen i Nedre Ryen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Nedre Ryen Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 245 993. 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



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

An Asses, Author of
Independent Accounting Firms



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 R. 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
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

An Accountant of
Independent Accounting Firm