



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 552 270
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NANNESTADGATA 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: Otto Holt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2021

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, 20.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 051 405	1 003 285
Sum inntekter		1 051 405	1 003 285
Kostnader			
Lønnskostnad		104 023	88 876
Annen driftskostnad		1 285 586	808 915
Sum kostnader		1 389 608	897 790
Driftsresultat		-338 203	105 495
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		610	8 399
Sum finansinntekter		610	8 399
Annen rentekostnad		23 246	17 163
Sum finanskostnader		23 246	17 163
Netto finans		-22 636	-8 765
Ordinært resultat før skattekostnad		-360 840	96 730
Ordinært resultat etter skattekostnad		-360 840	96 730
Årsresultat		-360 838	96 730
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-360 838	96 730
Sum overføringer og disponeringer		-360 838	96 730



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		32 050 536	32 050 536
Sum varige driftsmidler		32 050 536	32 050 536
Sum anleggsmidler		32 050 536	32 050 536
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		133 391	154 110
Sum fordringer		133 391	154 110
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		258 957	265 070
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		258 957	265 070
Sum omløpsmidler		392 348	419 179
SUM EIENDELER		32 442 885	32 469 715
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		2 200	2 200
Sum innskutt egenkapital		2 200	2 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-322 284	38 554
Sum opptjent egenkapital		-322 284	38 554



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum egenkapital		-320 084	40 754
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		949 879	594 476
Øvrig langsiktig gjeld		31 785 300	31 785 300
Sum annen langsiktig gjeld		32 735 179	32 379 776
Sum langsiktig gjeld		32 735 179	32 379 776
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		19 408	44 003
Skyldige offentlige avgifter		1 746	620
Annen kortsiktig gjeld		6 636	4 562
Sum kortsiktig gjeld		27 790	49 185
Sum gjeld		32 762 969	32 428 961
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 442 885	32 469 715



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 251640

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 552 270
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NANNESTADGATA 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: Otto Holt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2021

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, 01.06.2021



Organisasjonsnr: 979 552 270
NANNESTADGATA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 051 405	1 003 285
Sum inntekter		1 051 405	1 003 285
Kostnader			
Lønnskostnad		104 023	88 876
Annen driftskostnad		1 285 586	808 915
Sum kostnader		1 389 608	897 790
Driftsresultat		-338 203	105 495
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		610	8 399
Sum finansinntekter		610	8 399
Annen rentekostnad		23 246	17 163
Sum finanskostnader		23 246	17 163
Netto finans		-22 636	-8 765
Ordinært resultat før skattekostnad		-360 840	96 730
Ordinært resultat etter skattekostnad		-360 840	96 730
Årsresultat		-360 838	96 730
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-360 838	96 730
Sum overføringer og disponeringer		-360 838	96 730



Organisasjonsnr: 979 552 270
NANNESTADGATA BORETTSLAG

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og
annen fast eiendom

Sum varige driftsmidler

32 050 536	32 050 536
32 050 536	32 050 536

Sum anleggsmidler

32 050 536	32 050 536
------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer

Sum fordringer

133 391	154 110
133 391	154 110

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

258 957	265 070
258 957	265 070

Sum omløpsmidler

392 348	419 179
---------	---------

SUM EIENDELER

32 442 885	32 469 715
------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital

Sum innskutt egenkapital

2 200	2 200
2 200	2 200

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

Sum opptjent egenkapital

-322 284	38 554
-322 284	38 554

Sum egenkapital

-320 084	40 754
----------	--------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til
kredittinstitusjoner

949 879	594 476
---------	---------



Øvrig langsiktig gjeld	31 785 300	31 785 300
Sum annen langsiktig gjeld	32 735 179	32 379 776
Sum langsiktig gjeld	32 735 179	32 379 776
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	19 408	44 003
Skyldige offentlige avgifter	1 746	620
Annen kortsiktig gjeld	6 636	4 562
Sum kortsiktig gjeld	27 790	49 185
Sum gjeld	32 762 969	32 428 961
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	32 442 885	32 469 715



Organisasjonsnr: 979 552 270
NANNESTADGATA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Ytelser til daglig leder

Note

4

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Medlemmer av styret	0.00	0.00	77350.00
<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:
1.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



NANNESTADGATA BORETTSLAG

STYRETS ÅRSBERETNING 2020

1. TILLITSVALGTE:

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Otto Holt	(valgt for 2 år)
Styremedlem/ nestleder	Jan-Erik Jørgensen	(valgt for 1 år)
Styremedlem	: Liv Bråstad	(valgt for 1 år)

Varamedlemmer til styret:

1ste varamedlem	: Åse Mannerud	(valgt for 1 år)
Varamedlem	: Turid Sørum	(valgt for 1 år)

Valgkomiteen:	: Rigmor Olsson	(valgt for 1 år)
-----«-----«-----:	: Nina Iversen	(valgt for 1 år)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget 2020

- : Jan-Erik Jørgensen, som delegat.
- : Liv Bråstad, som varadelegat

2. FORRETNINGFØRSEL OG REVISJON:

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor er SLM Revisjon AS, Lillestrøm

3. GENERELLE OPPLYSNINGER:

Nannestadgata Borettslag ble stiftet i 1999 og har organisasjons nummer 979552270

- A. Borettslaget består av 22 andelsleiligheter med adresse Nannestadgata 3, og har en eiet tomt på 1507 m². I tillegg har eiendommen 36 garasjeplasser og 4 gjesteparkerings-plasser ute på egen tomt. Eiendomme har også en næringsdel på 346 m². Eiendommen har G.nr. 81 og B.nr. 2463 i Lillestrøm kommune. Bankforbindelsen er Nordea, Lillestrøm.
- B. Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om Borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med det beste for andelseierne. Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.
- C. Antall uten varamedlemmer.
Styret har bestått av 2 menn og 1 kvinne. Styrets leder og nestleder er menn. Borettslaget følger likstillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Borettslaget har ingen ansatte.
- D. HMS tiltak:
Klemsikring garasjeport blir sjekket hver uke av vaktmester. Hver 3. måned har Port Service AS Oslo og Akershus vedlikeholdservice på port, motor og kjede. Heisen har også 4 servicer i året. Vi legger stor vekt på at heisen alltid er i drift og trygg å sikker i bruk. Styret følger også med på at alle rømningsveier er frie, noe som ansees viktig for ferdsel og fremkommelighet fra leilighetene i tilfelle nødsituasjon. Dette gjelder også transport til og fra leilighetene. For å sikre dette er det viktig at det



settes minst mulig utenfor dørene på svalgangene. Oppslag om rømningsveier er oppsatt i trappeløpet. Egen HMS perm forefinnes hos styret.

E. Ytre miljø:

Borettslagets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø i nevenverdlig grad.

4. STYRETS ARBEIDE:

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 4 styremøter og behandlet 64 saker. Rehabilitering av gårdsplass startet opp 28. April og den 15. Mai var graving og asfaltering ferdig og oppmerking av parkeringsplasser ble utført 26. Mai. Det ble også lagt ny asfalt ved inngangspartiet. Avholdt sluttbefaring med Furulund Maskin AS, Vinger Vaktmesterservice AS samt Styreleder i Sameiet Nannestadgata1. Alle var meget fornøyd med gjennomføringen av prosjektet. Det har under anleggsperioden vært avholdt 4 befaringer med de involverte parter.

Videre er vegger og gulv i kjellernedgang malt samt mellomgang inn til garasjeanlegget. Samtidig ble alle søylene i garasjen malt og refleks tape montert. Malt garasje nedkjøringen samt utvendig murkant og refleks tape på hjørnene er skiftet ut, og heistårnet er vasket og fått et nytt strøk maling. Alle utvendige tak på blokken er vasket og alle takrenner spytt. Panelte utvendige vegger på heis-, trappetårn er vasket, samt endevegg hjørne på nordvegg ved siden av trappetårn.

NRC Gravco AS har utført spyling av alle sluk i bad og kjøkken med tilhørende rørstamme helt ned til bunnledninger og frem til hovedledning. Da Gravco AS hadde problemer med noen vannlåser som ikke løsnet måtte Comfort rørleggerfirma komme å utbedre dette, problemet er nu løst.

Varmekabel brudd i takrenne nedløpsrør er reparert slik at disse skal virke så rørene holdes isfrie. Luftbryter for retur av garasjeport skiftet da porten ikke returnerte.

Montert lister på ytterdør og karm etter innbruddsforsøk.

Montert drensel slange fra nedløpsrør mot Nannestadgata for å lede vannet vekk fra veggen for å forhindre vann inne i garasjen. Tiltaket har hjulpet noe, men ytterligere tiltak vil bli gjort til sommeren når veggen og gulvet er tørt. Utføres med spesielt tetningsmiddel på innsiden av mur og i overgangen til gulv. I vinterperioden kommer mesteparten av vannet av smeltevann fra bilene som dra med snø og saltslaps inn. Det meste av vannet fordampes etter en stund, da det er stabil varme i garasjeanlegget.

I takkonstruksjonen på toppen av trappetårnet i 4. etg. er det utført reparasjon grunnet råte i treverket i tak. Noe av taket er skiftet, forsterket bærebjelke, membran erstattet med shingel. Videre er sluk i tak skiftet og lagt nytt nedløpsrør med riktig fall ned i takrenne.

Skiftet ut defekte takstein på hovedtak.

Sveiset inn ny membranduk på hoveterrasse grunnet lekkasje ned i underliggende boder. Allt Ok nu.

Pr. 31.12 var 3 leiligheter på fremleie; leilighet HO201 leies av Irene Espeland. Leilighet HO302 leies av Gry og Pål Kjærstad og leilighet HO104 leies av Roar Gangstø.

Andelseier av leilighet HO304 Anders Dahlen har gått bort i perioden.

Leilighetene HO104 og HO304 er lagt ut for salg.

Strømvavtalen med Istad kraft/Hjemkraft er forlenget med fast pris for ett år, frem til Februar 2022.

Serviceavtaler med de forskjellige firmaer som fortsatt løper;

Portservice Oslo og Akershus AS	(garasjeport)
Schindler AS	(heis)
Kleva AS	(renhold trapper/balustrader)
Firesafe AS	(brann / sikkerhet / røykvarsler)
Vinger Vaktmesterservice AS	(renhold ute/garasje/gartner/snø)
Elektro-Experten AS	(elektrisk)
Danitek AS	(ventilasjon)
AK Bygg & Service AS	(varmevekslere)
Ingen fast snekker avtale pr.dd.	(snekkerarbeider)



Bomiljøet i Nannestadgata Borettslag er meget godt, og dette skapes i felleskap av beboerne. Dette gjenspeiler seg i lang botid og sjelden at det er leilighet tilsalg. Styret vil arbeide aktivt for at dette gode bomiljøet bibeholdes.

5. REGNSKAP:

Regnskapet for 2020 viser et negativt driftresultat på kr. 338.203 og et negativt årsresultat på kr. 360.838 som er 37% under budsjettet.

Disponible midler d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag / låneopptak utgjorde kr. 364.559 pr. 31.12.2020.

Styret forslår at det negative årsresultat overføres til udekket tap.

Kommentar til større avvik mellom budsjett og regnskap;

- . # Lønns og personalkostnader noe høyere enn budsjettet. Innleie av maler på timelønn.
- . # Drift og vedlikehold har vist noe høyere kostnader.
- . # De kommunale utgiftene og eiendomskatt økte mer enn antatt i 2020.
- . # Energi / fyring var høyere enn budsjettet for 2020.

Ytterligere kommentarer til overskridelsene er kostnaden på taket over trappetårnet og skifte av 10 stk. takstein kr. 81.522. Vi ansatte en maler på midlertidig avtale for malearbeidet nevnt i pkt. 4.dette ble en kostnad på kr. 15.000. En taklampe i heisrom skiftet, kostnad kr. 4.436.

Det utførte vedlikehold er iht. styrets plan for å ivareta bygningen tilstand og verdi, allikevel oppstår tilfeller utenfor kontroll og plan.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvissende oversikt over lagets økonomiske etilling pr.31.12.2020 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk, bekreftes det at forutsetningen for fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller annen karakter fra 31.12.2019 og frem til styrets årsberetning er avgitt.

6. KOSTNADS UTVIKLING / BUDSJETT – 2020 / 2021:

Felleskostnader vil øke med 6 – 8% grunnet økte kostnader i borettslaget.

7. VEDLIKEHOLD:

I garasjeanlegget skal det legges opp strømanlegg til El-bil lading. Tilkobling til ladebokser blir organisert etter behov.

Vask og maling av vegger i garasjeanlegg.

Vask og maling av resterende heistårn.

Vi må og vurdere om det bør beises eller avvente litt, dette får vi fagfolk til å vurdere. Dette kommer vi også tilbake på. Vurderes for 2022.

8. FORSIKRING:

Bygningsforsikring vil øke med ca. 8,5 % i 2021, og dette er lagt inn i budsjettet.

Forsikringselskapet er Gjensidige, men vår agent er Søderberg & Partners og Fremtind er vår

kontakt ved skader og skadedyrkontroll. Egen andel ved skade er kr. 10.000,- men egenandel ved skadedyr er kr. 5.000,-.

9. KOMMUNALE AVGIFTER:

Kommunale avgifter har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en generell økning på 5 % i 2021..



10. FINANSKOSTNADER:

Lånerenten er for tiden 1,9 %. Renten antas å bli lav fremover i 2021.

Lillestrøm, den 25.02.2021

STYRELEDER

STYREMEDLEM/NESTLEDER

STYREMEDLEM



RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	936 990	880 656	904 301	973 736
Andre inntekter	2	114 415	122 629	149 967	136 722
Sum inntekter		1 051 405	1 003 285	1 054 268	1 110 458
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	26 673	11 526	10 906	10 906
Styrehonorar	4	77 350	77 350	77 350	77 350
Revisjonshonorar	4	4 438	4 438	4 600	4 600
Forretningsførerhonorar		78 180	75 744	78 181	80 058
Konsulenttjenester	5	8 625	123	2 000	2 000
Kontingenter		8 410	9 119	8 410	8 410
Drift og vedlikehold	6	434 575	290 502	665 000	385 000
Større vedlikehold/påkostninger		250 683	0	0	0
Forsikringer		92 830	82 497	93 650	100 676
Kommunale avgifter		174 325	110 855	125 000	184 100
Eiendomsskatt		56 616	42 158	48 500	44 500
Energi/fyring	7	55 040	56 792	45 000	50 000
Kabel-TV og bredbånd	8	83 249	81 027	85 000	87 000
Andre driftskostnader	9	38 615	55 660	56 000	49 600
Sum kostnader		1 389 608	897 790	1 299 597	1 084 200
Driftsresultat		-338 203	105 495	-245 329	26 258
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		610	8 399	300	300
Rentekostnader		23 246	17 163	18 728	17 600
Sum finansposter		-22 636	-8 765	-18 428	-17 300
Årets resultat		-360 838	96 730	-263 757	8 958
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	12	-360 838	96 730	0	0
Sum disponering		-360 838	96 730	0	0

433 Nannestadgata Borettslag



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10, 15	3 630 000	3 630 000
Bygninger	10, 15	28 230 536	28 230 536
Garasjer	10	190 000	190 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		32 050 536	32 050 536
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer		0	71 775
Forskuddsbetalte kostnader		133 391	82 335
Kontanter		6 711	6 711
Bank		252 246	258 359
Sum omløpsmidler		392 348	419 179
SUM EIENDELER		32 442 885	32 469 715

433 Nannestadgata Borettslag



BALANSE


	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	2 200	2 200
Oppløst egenkapital	12	-322 284	38 554
Sum egenkapital		-320 084	40 754
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 15	949 879	594 476
Borettsinnskudd	14, 15	31 785 300	31 785 300
Sum langsiktig gjeld		32 735 179	32 379 776
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		4 372	4 562
Leverandørgjeld		19 408	44 003
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger		1 746	620
Annen kortsiktig gjeld		2 264	0
Sum kortsiktig gjeld		27 790	49 185
Sum gjeld		32 762 969	32 428 961
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 442 885	32 469 715

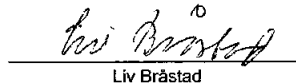
Pant og sikkerhetsstillelse 15

Lillestrøm 31.12.20
Nannestadgata Borettslag

Sted: Lillestrøm dato: 25/2-21.


Otto Holt
Styreleder


Jan Erik Jørgensen
Styremedlem


Liv Bråstad
Styremedlem

433 Nannestadgata 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	867 744	810 660
Garasje	4 560	4 560
Målingsbasert strømgifter	2 550	3 300
Stipulerte renter	22 344	22 344
Stipulerte avdrag	39 792	39 792
Sum	936 990	880 656

Note 2 - Andre inntekter

	2020	2019
Innbetalt fra sameierne	110 958	97 020
Andre innbetalinger	3 457	25 609
Sum	114 415	122 629

Fakturert systemnøkkel og viderefakturert faktura fra Karl Jensen. Innbetalinger fra sameierne.



NOTER

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2020	2019
Lønn til ansatte	15 000	0
Opptjente feriepenger	1 530	0
Fri telefon	0	4 392
Motkonto for gruppe 52	0	-4 392
Arbeidsgiveravgift	13 021	11 526
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	-3 094	0
Arbeidsgiveravgift feriepenger	216	0
Sum	26 673	11 526

Borettslaget har deltidsansatte.
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
Utbetalt styrehonorar	77 350	77 350
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 438	4 438
Sum	81 788	81 788

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020. I tillegg har styret fått dekket bevertning og gaver for kr. 789,60, jf. noten om andre driftskostnader

Note 5 - Konsulenttjenester

	2020	2019
Juridisk rådgivning	8 625	0
Andre forvaltningstjenester	0	123
Sum	8 625	123

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold bygg	145 688	29 075
Vedlikehold VVS	14 809	14 360
Vedlikehold elektro	8 735	3 818
Vedlikehold utvendige anlegg	14 698	9 020
Heiskostnader	78 187	54 211
Vedlikehold garasjer	881	17 490
Vedlikehold ventilasjon	0	8 800
Egenandel forsikringskader	0	10 000
Vaktmestertjenester	96 655	121 738
Renholdstjenester	53 233	21 991
Snøbrøyting/strøing/feiling	21 688	0
Sum	434 575	290 502

433 Nannestadgata Borettslag



NOTER

Note 7 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	55 040	56 792
Sum	55 040	56 792

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2020	2019
Kabel-TV	83 249	81 027
Sum	83 249	81 027

Note 9 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Sjøpeltømming/Container	0	9 209
Sanitær- og renholdskostnader	478	0
Andre driftskostnader lokaler	0	484
Verktøy og redskaper	2 074	0
Innkjøp av IT-/kontormaskiner	759	0
Nøkler, låser og skilt	8 880	14 410
Skadedyrarb. & Soppkontroll	6 690	2 208
Kontorrekvista	4 500	3 518
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	913	1 188
Kostnader tillitsvalgte	76	458
Generalforsamling/årsmøte	2 518	3 963
Telekommunikasjon	7 006	12 112
IT-Kostnader	175	1 875
Porto	428	0
Gaver	790	0
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 504	2 230
Velferdskostnader	825	4 006
Øreavrunding	-1	0
Sum	38 615	55 660

Note 10 - Anleggsmidler

	Bygninger-Garasjer	Bygninger-Bygnin anlegg	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	190 000	99 062	28 230 536	3 630 000
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	190 000	99 062	28 230 536	3 630 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	99 062	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	190 000	0	28 230 536	3 630 000

433 Nannestadgata Borettslag



NOTER

Note 10 - Anleggsmidler

Antatt levetid i år :

5

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



NOTER

Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	22	100	2 200

Note 12 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
Opptjent egenkapital 01.01	38 554	0
Udekket tap pr. 01.01	0	-58 176
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-360 838	96 730
Opptjent egenkapital 31.12	-322 284	38 554

Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP	Nordea Bank ABP
Lånenummer:	62018191275	62018138846
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2015
Rentesats:	1.90 %	1.90 %
Beregnet innfridd:	30.12.2032	06.07.2020
Opprinnelig lånebeløp:	984 961	765 000
Lånesaldo 01.01:	0	594 476
Avdrag i perioden:	35 082	594 476
Opptak i perioden:	984 961	0
Lånesaldo 31.12:	949 879	0
Saldo 5 år frem i tid:	580 160	0

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	32 735 179	32 379 776
Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	32 050 536	32 050 536

Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	33 285 302	32 417 302

433 Nannestadgata Borettslag



NOTER

Note 16 - Disponible midler

	2020	2019
A. Disponible midler 01.01	369 994	311 603
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-360 838	96 730
Opptak langsiktig gjeld	984 961	0
Avdrag langsiktig gjeld	-629 558	-38 339
B. Årets endringer disponible midler	-5 435	58 391
C. Disponible midler 31.12	364 559	369 994
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	392 348	419 179
- Kortsiktig gjeld	27 790	49 185
= Disponible midler 31.12	364 559	369 994



Til generalforsamlingen i Nannestadgata Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Nannestadgata Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 360 838. 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
Nettside: www.slm-revisjon.no

 **PrimeGlobal**

An Association of
Independent Accounting Firms

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

 **SIGNICAT**



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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Lillestrøm, 2. 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 eller signering.





RESULTAT

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter				
Innkrevde felleskostnader	936 990	880 656	904 301	973 736
Andre inntekter	114 415	122 629	149 967	136 722
Sum inntekter	1 051 405	1 003 285	1 054 268	1 110 458
Kostnader				
Lønns- og personalkostnader	26 673	11 526	10 906	10 906
Styrehonorar	77 350	77 350	77 350	77 350
Revisjonshonorar	4 438	4 438	4 600	4 600
Forretningsførerhonorar	78 180	75 744	78 181	80 058
Konsulent tjenester	8 625	123	2 000	2 000
Kontingenter	8 410	9 119	8 410	8 410
Drift og vedlikehold	434 575	290 502	665 000	385 000
Større vedlikehold/påkostninger	250 683	0	0	0
Forsikringer	92 830	82 497	93 650	100 676
Kommunale avgifter	174 325	110 855	125 000	184 100
Eiendomsskatt	56 616	42 158	48 500	44 500
Energi/fyring	55 040	56 792	45 000	50 000
Kabel-TV og bredbånd	83 249	81 027	85 000	87 000
Andre driftskostnader	38 615	55 660	56 000	49 600
Sum kostnader	1 389 608	897 790	1 299 597	1 084 200
Driftsresultat	-338 203	105 495	-245 329	26 258
Finansinntekter/-kostnader				
Renteinntekter	610	8 399	300	300
Rentekostnader	23 246	17 163	18 728	17 600
Sum finansposter	-22 636	-8 765	-18 428	-17 300
Årets resultat	-360 838	96 730	-263 757	8 958
Disponering:				
Overført til/fra egenkapital	-360 838	96 730	0	0
Sum disponering	-360 838	96 730	0	0



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Tomter	3 630 000	3 630 000
Bygninger	28 230 536	28 230 536
Garasjer	190 000	190 000
Finansielle anleggsmidler		
Sum anleggsmidler	32 050 536	32 050 536
Omløpsmidler		
Kortsiktige fordringer	0	71 775
Forskuddsbetalte kostnader	133 391	82 335
Kontanter	6 711	6 711
Bank	252 246	258 359
Sum omløpsmidler	392 348	419 179
SUM EIENDELER	32 442 885	32 469 715



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Andelskapital/innskutt egenkapital	2 200	2 200
Opptjent egenkapital	-322 284	38 554
Sum egenkapital	-320 084	40 754
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Pantelån	949 879	594 476
Borettsinnskudd	31 785 300	31 785 300
Sum langsiktig gjeld	32 735 179	32 379 776
Kortsiktig gjeld		
Forskudd felleskostnader	4 372	4 562
Leverandørgjeld	19 408	44 003
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger	1 746	620
Annen kortsiktig gjeld	2 264	0
Sum kortsiktig gjeld	27 790	49 185
Sum gjeld	32 762 969	32 428 961
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	32 442 885	32 469 715

Pant og sikkerhetsstillelse

Lillestrøm 31.12.20
Nannestadgata Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Otto Holt
Styreleder

Jan Erik Jørgensen
Styremedlem

Liv Bråstad
Styremedlem

433 Nannestadgata Borettslag