



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 962 449
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GJEDDEVANN BORETTSLAG
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: Katalin Liv Barath
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2021

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, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 376 640	1 376 640
Sum inntekter		1 376 640	1 376 640
Kostnader			
Lønnskostnad		44 040	45 640
Annen driftskostnad		480 819	547 564
Sum kostnader		524 859	593 204
Driftsresultat		851 781	783 436
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 680	3 729
Sum finansinntekter		3 680	3 729
Annen rentekostnad		157 045	170 683
Sum finanskostnader		157 045	170 683
Netto finans		-153 364	-166 954
Ordinært resultat før skattekostnad		698 416	616 482
Ordinært resultat etter skattekostnad		698 416	616 482
Årsresultat		698 417	616 482
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		698 417	616 482
Sum overføringer og disponeringer		698 417	616 482



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		17 266 000	17 266 000
Sum varige driftsmidler		17 266 000	17 266 000
Sum anleggsmidler		17 266 000	17 266 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	21 758
Andre fordringer		39 224	0
Sum fordringer		39 224	21 758
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		397 432	311 475
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		397 432	311 475
Sum omløpsmidler		436 657	333 233
SUM EIENDELER		17 702 657	17 599 233
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		80 000	80 000
Sum innskutt egenkapital		80 000	80 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 801 678	4 103 261



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum opptjent egenkapital		4 801 678	4 103 261
Sum egenkapital		4 881 678	4 183 261
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 810 090	8 426 195
Øvrig langsiktig gjeld		4 946 000	4 946 000
Sum annen langsiktig gjeld		12 756 090	13 372 195
Sum langsiktig gjeld		12 756 090	13 372 195
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		50 549	28 704
Annen kortsiktig gjeld		14 340	15 072
Sum kortsiktig gjeld		64 889	43 777
Sum gjeld		12 820 979	13 415 972
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 702 657	17 599 233



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 473769

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 962 449
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GJEDEVANN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Alexander Kiellands gate 2B
2000 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: Katalin Liv Barath
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2021

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, 12.07.2021



Organisasjonsnr: 988 962 449
GJEDEVANN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 376 640	1 376 640
Sum inntekter		1 376 640	1 376 640
Kostnader			
Lønnskostnad		44 040	45 640
Annen driftskostnad		480 819	547 564
Sum kostnader		524 859	593 204
Driftsresultat		851 781	783 436
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 680	3 729
Sum finansinntekter		3 680	3 729
Annen rentekostnad		157 045	170 683
Sum finanskostnader		157 045	170 683
Netto finans		-153 364	-166 954
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		698 416	616 482
Årsresultat		698 417	616 482
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		698 417	616 482
Sum overføringer og disponeringer		698 417	616 482



Organisasjonsnr: 988 962 449
GJEDEVANN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom
Sum varige driftsmidler

17 266 000	17 266 000
17 266 000	17 266 000
17 266 000	17 266 000

Sum anleggsmidler

Omløpsmidler Varer

Fordringer
Kundefordringer
Andre fordringer
Sum fordringer

0	21 758
39 224	0
39 224	21 758

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

397 432	311 475
397 432	311 475

Sum omløpsmidler

436 657	333 233
---------	---------

SUM EIENDELER

17 702 657	17 599 233
------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Selskapskapital
Sum innskutt egenkapital

80 000	80 000
80 000	80 000

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital
Sum opptjent egenkapital

4 801 678	4 103 261
4 801 678	4 103 261

Sum egenkapital

4 881 678	4 183 261
-----------	-----------

Gjeld
Langsiktig gjeld
Annen langsiktig gjeld
Gjeld til
kredittinstitusjoner

7 810 090	8 426 195
-----------	-----------



Øvrig langsiktig gjeld	4 946 000	4 946 000
Sum annen langsiktig gjeld	12 756 090	13 372 195
Sum langsiktig gjeld	12 756 090	13 372 195
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	50 549	28 704
Annen kortsiktig gjeld	14 340	15 072
Sum kortsiktig gjeld	64 889	43 777
Sum gjeld	12 820 979	13 415 972
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	17 702 657	17 599 233



Organisasjonsnr: 988 962 449
GJEDEVANN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Ytelser til daglig leder

Note

2,3

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Medlemmer av styret	4040.00	0.00	40000.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	4040.00	4040.00	4040.00

Gjelder styrehonorar

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



RESULTAT

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 376 640	1 376 640	1 376 683	1 376 683
Sum inntekter	1 376 640	1 376 640	1 376 683	1 376 683
Kostnader				
Lønns- og personalkostnader	4 040	5 640	5 640	9 165
Styrehonorar	40 000	40 000	40 000	65 000
Revisjonshonorar	4 300	4 300	4 500	4 500
Forretningsførerhonorar	50 908	49 320	51 000	52 200
Konsulenttjenester	3 475	0	5 000	5 000
Drift og vedlikehold	95 310	172 624	96 500	64 500
Forsikringer	40 054	31 162	32 000	42 200
Kommunale avgifter	208 604	202 508	212 500	220 000
Energi/fyring	6 639	8 600	7 500	6 500
Kabel-TV og bredbånd	57 409	62 625	60 000	61 000
Andre driftskostnader	14 120	16 425	26 000	25 050
Sum kostnader	524 859	593 204	540 640	555 115
Driftsresultat	851 781	783 436	836 043	821 568
Finansinntekter/-kostnader				
Renteinntekter	3 680	3 729	300	300
Rentekostnader	157 045	170 683	165 500	149 000
Sum finansposter	-153 364	-166 954	-165 200	-148 700
Årets resultat	698 417	616 482	670 843	672 868
Disponering:				
Overført til/fra egenkapital	698 417	616 482	0	0
Sum disponering	698 417	616 482	0	0



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Tomter	1 200 000	1 200 000
Bygninger	16 066 000	16 066 000
Finansielle anleggsmidler		
Sum anleggsmidler	17 266 000	17 266 000
Omløpsmidler		
Restanser felleskostnader	0	21 758
Forskuddsbetalte kostnader	39 224	0
Bank	397 432	311 475
Sum omløpsmidler	436 657	333 233
SUM EIENDELER	17 702 657	17 599 233

823 Gjeddevann Borettslag



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Andelskapital/innskutt egenkapital	80 000	80 000
Opptjent egenkapital	4 801 678	4 103 261
Sum egenkapital	4 881 678	4 183 261
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Pantelån	7 810 090	8 426 195
Borettsinnskudd	4 946 000	4 946 000
Sum langsiktig gjeld	12 756 090	13 372 195
Kortsiktig gjeld		
Forskudd felleskostnader	14 340	14 242
Leverandørgjeld	50 549	28 704
Annen kortsiktig gjeld	0	830
Sum kortsiktig gjeld	64 889	43 777
Sum gjeld	12 820 979	13 415 972
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	17 702 657	17 599 233

Pant og sikkerhetsstillelse

Lillestrøm 31.12.20
Gjeddevann Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Katalin Liv Barath
Styreleder

Mona Søfting
Styremedlem

Mari Anne Strømsrud
Styremedlem

823 Gjeddevann Borettslag



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Gjeddevann Borettslag avholdes 15. juni 2021
Kl.18.00, sted: Betongtaket på garasjene

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

Flateby,

I styret for Gjeddevann 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 15.10.2021.

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. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

- A) Styrehonorar foreslås til kr: 65.0000
Honoraret fordeles internt i styret.
Vedtak:

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Ingen innkomne saker.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av leder for 1 år
- B) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Gjeddevann Borettslag STYRETS ÅRSBERETNING 2020

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	:	Katalin Liv Barath	(valgt for 1 år i 2020)
Styremedlem	:	Marianne Strømsrud	(valgt for 2 år i 2020)
Styremedlem	:	Mona Sjøfting	(valgt for 2 år i 2020)

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A) Gjeddevann Borettslag ble stiftet 14.11.2005 og har organisasjonsnummer 988 962 449.

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

Eventuell papirfakturaer stiles slik:
Gjeddevann Borettslag, 988 962 449
Postboks 2719
7439 Trondheim

Bygningsadresser:

Borettslaget består av 16 andelsboliger, fordelt på 2 bygninger med adressene: Gjeddevannsveien 4A – 4Q.

Eiendommen har gnr 4, bnr 317 i Enebakk 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.

- C HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.1996. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer har plikt til å foreta egenkontroll på elektrisk anlegg og brannvarslings-/brannsløkkingsutstyr i boligen. Styret må varsles dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Styret ivaretar de øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for opfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen.

Borettslaget har ingen ansatte.

- D Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler i borettslaget.

Vaktmestertjeneste

Borettslaget har avtaler om gressklipping og snøbrøyting med ArealService AS.

Parkering

Borettslaget har 14 parkeringsplasser og 16 garasjeplasser. Hver leilighet disponerer én garasjeplass og én gjesteplass.



Brannsikringsutstyr

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

Kabel-TV, Bredbånd og Telefoni

Inngått avtale med Viken Fiber AS (Altibox) i 2013.

E Vedlikeholdshistorikk

Type vedlikehold	Årstall
Renset ventilasjonsanlegget i alle leilighetene	2020
Beiset rekkverkene på samtlige balkonger	2019
Monterte luftventiler i 10 garasjeporter under husrekke 1	2019
Skiftet ut rekkverkene på alle balkonger	2018
El-sjekk i alle leiligheter (inntakskabelen)	2017
Beisning av balkonger, platåer og trappesatser	2016
Fasadevask av bygningene inkl. impregnering med sopp-/algemiddel	2015
Beisning av balkonger, platåer og trappesatser	2013
Omfattende rehabilitering – vask, 2 strøk og skiftet kledning	2012

Vedlikehold utføres i henhold til borettslagets vedlikeholdsplan

F Individuell nedbetaling(IN) av fellesgjeld

Borettslaget har internt vedtak om IN-ordning, men det er ikke opprettet aktivt hos forretningsfører eller lånetaker. Borettslaget gikk inn for 5 års fastrentetilbud i Husbanken på GF i 2017. Dermed slår dette ut vår IN-ordning i en 5-års periode.

4. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 2 fysiske møter pga koronaen. Men har opprettholdt driften av borettslaget på en forsvarlig måte, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Bruksoverlating
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader

Av andre større saker kan nevnes:

- Tilstandsvurdering av bygningsmassen
- Gjennomgang av vedlikeholdsplan/ BEVAR /Planlagt periodisk vedlikehold
- Planer for årene fremover
- Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere
- Inngåtte avtaler/kontrakter med f.eks. vaktmesterfirma eller andre leverandører av varer/tjenester
- Ekstraordinær generalforsamling
- Info

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 851 781,- og et positivt årsresultat på kr 698 417,-

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2020 kr 371 768,-

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.



Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Forsikring ble budsjettet med kr 8 000,- mindre enn faktiske kostnader.
- Andre driftskostnader ble budsjettet med kr 12 000,- mer enn faktiske kostnader.

Det er gjennomført vedlikehold i henhold til vedlikeholdsplan som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar. Tiltakene planlegges finansiert ved låneoptak.

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 styrets årsberetning er avgitt.

6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2021

Felleskostnader

Oversikten er basert på innbetaling av felleskostnader etter endring fra 01.01.2021.

Vedlikehold

Borettslaget har ingen spesielle planer for vedlikehold utenom generell løpende vedlikehold.

Forsikringer:

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

Kommunale avgifter

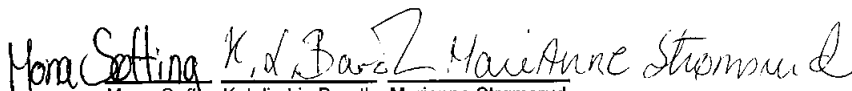
De kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en generell økning på 5% i forhold til 2020.

Finanskostnader

Det er ikke lagt til grunn noen økning av lånerenten i løpet av 2021. Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2021 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Flateby, 31.12.2020 / 28.5.2021


Mona Søfting Katalin Liv Barath Marianne Strømsrud
styremedlem styreleder styremedlem



RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 376 640	1 376 640	1 376 683	1 376 683
Sum inntekter		1 376 640	1 376 640	1 376 683	1 376 683
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	2	4 040	5 640	5 640	9 165
Styrehonorar	3	40 000	40 000	40 000	65 000
Revisjonshonorar	3	4 300	4 300	4 500	4 500
Forretningsførerhonorar		50 908	49 320	51 000	52 200
Konsulenttjenester	4	3 475	0	5 000	5 000
Drift og vedlikehold	5	95 310	172 624	96 500	64 500
Forsikringer		40 054	31 162	32 000	42 200
Kommunale avgifter		208 604	202 508	212 500	220 000
Energi/fyring	6	6 639	8 600	7 500	6 500
Kabel-TV og bredbånd	7	57 409	62 625	60 000	61 000
Andre driftskostnader	8	14 120	16 425	26 000	25 050
Sum kostnader		524 859	593 204	540 640	555 115
Driftsresultat		851 781	783 436	836 043	821 568
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		3 680	3 729	300	300
Rentekostnader		157 045	170 683	165 500	149 000
Sum finansposter		-153 364	-166 954	-165 200	-148 700
Årets resultat		698 417	616 482	670 843	672 868
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	11	698 417	616 482	0	0
Sum disponering		698 417	616 482	0	0

823 Gjeddevann Borettslag



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9, 14	1 200 000	1 200 000
Bygninger	9, 14	16 066 000	16 066 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		17 266 000	17 266 000
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		0	21 758
Forskuddsbetalte kostnader		39 224	0
Bank		397 432	311 475
Sum omløpsmidler		436 657	333 233
SUM EIENDELER		17 702 657	17 599 233



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	10	80 000	80 000
Opptjent egenkapital	11	4 801 678	4 103 261
Sum egenkapital		4 881 678	4 183 261
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	12, 14	7 810 090	8 426 195
Borettsinnskudd	13, 14	4 946 000	4 946 000
Sum langsiktig gjeld		12 756 090	13 372 195
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		14 340	14 242
Leverandørgjeld		50 549	28 704
Annen kortsiktig gjeld		0	830
Sum kortsiktig gjeld		64 889	43 777
Sum gjeld		12 820 979	13 415 972
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 702 657	17 599 233

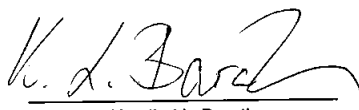
Pant og sikkerhetsstillelse

14

Lillestrøm 31.12.20

Gjeddevann Borettslag

Sted: Skårer, dato: 28.3.21


Katalin Liv Barath
Styreleder


Mona Søfting
Styremedlem


Marianne Strømsrud
Styremedlem

823 Gjeddevann 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	601 152	603 648
Stipulerte renter	165 504	174 528
Stipulerte avdrag	609 984	598 464
Sum	1 376 640	1 376 640

Note 2 - Lønns-/og personalkostnader

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	-1 600	0
Sum	4 040	5 640

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	40 000	40 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 300	4 300
Sum	44 300	44 300

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020.

Note 4 - Konsulenttjenester

	2020	2019
Teknisk bistand	3 475	0
Sum	3 475	0

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold bygg	1 059	106 337
Vedlikehold VVS	34 531	0
Vedlikehold utvendige anlegg	16 817	3 396
Vedlikehold garasjer	0	25 313
Vedlikehold ventilasjon	0	6 053
Brannsikring	153	400
Egenandel forsikringskader	30 000	0
Snøbrøyting/strøing/feiling	12 750	17 375
Gressklipping	0	13 750
Sum	95 310	172 624

Note 6 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	6 639	8 600
Sum	6 639	8 600

Note 7 - Kabel-TV og bredbånd

	2020	2019
Kabel-TV	57 409	62 625
Sum	57 409	62 625



NOTER

Note 8 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Sjøpeltømming/Container	3 460	1 250
Lyspærer, sikringer m.m.	0	143
Verktøy og redskaper	369	4 844
Innkjøp av IT-/kontormaskiner	998	0
Kontorrekvisita	1 340	1 897
Generalforsamling/årsmøte	4 241	5 693
Porto	0	103
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	0	88
Gaver	545	0
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 383	2 406
Velferdskostnader	784	0
Sum	14 120	16 425

Note 9 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	16 066 000	1 200 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	16 066 000	1 200 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	16 066 000	1 200 000

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 10 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	16	5 000	80 000

Note 11 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
Opptjent egenkapital 01.01	4 103 261	3 486 779
Tilført til/fra EK fra årets resultat	698 417	616 482
Opptjent egenkapital 31.12	4 801 678	4 103 261



NOTER

Note 12 - Pantelån

	Nordea Bank ABP	Husbanken
Kreditor:		
Lånenummer:	62018165886	11499336
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2006
Rentesats:	2.05 %	1.851 %
Betingelser:		01.12.2021 utløper fastrenteavtalen
Beregnet innfridd:	30.03.2038	01.01.2032
Opprinnelig lånebeløp:	600 000	12 320 000
Lånesaldo 01.01:	559 349	7 866 846
Avdrag i perioden:	24 917	591 188
Lånesaldo 31.12:	534 432	7 275 658
Saldo 5 år frem i tid:	398 406	4 476 241

Note 13 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 14 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	12 756 090	13 372 195
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	17 266 000	17 266 000

Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	17 866 000	17 866 000

Note 15 - Disponible midler

	2020	2019
A. Disponible midler 01.01	289 456	276 294
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	698 417	616 482
Avdrag langsiktig gjeld	-616 105	-603 320
B. Årets endringer disponible midler	82 312	13 162
C. Disponible midler 31.12	371 768	289 456

Spesifikasjon av disponible midler

Omløpsmidler	436 657	333 233
- Kortsiktig gjeld	64 889	43 777
= Disponible midler 31.12	371 768	289 456



Til generalforsamlingen i Gjeddevann Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Gjeddevann Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 698 417. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no





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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Lillestrøm, 7. juni 2021
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)