



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 827 022  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LADDERUDENGA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Bori BBL  
Bjørnsøns gate 35  
2003 LILLESTRØM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Stine Bekkedal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 09.08.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2,13	4 313 967	4 458 084
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 313 967</b>	<b>4 458 084</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	96 985	94 204
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	1 588 792	1 358 177
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 685 776</b>	<b>1 452 380</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 628 191</b>	<b>3 005 704</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 696	14 571
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 696</b>	<b>14 571</b>
Annen rentekostnad		646 660	806 171
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>646 660</b>	<b>806 171</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-632 963</b>	<b>-791 600</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 995 226</b>	<b>2 214 103</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 995 226</b>	<b>2 214 103</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 995 227</b>	<b>2 214 104</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	1 995 227	2 214 104
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 995 227</b>	<b>2 214 104</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,15	75 910 000	75 910 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>75 910 000</b>	<b>75 910 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		996 028	994 453
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>996 028</b>	<b>994 453</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>76 906 028</b>	<b>76 904 453</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		143 184	98 322
Andre fordringer		254 834	196 363
<b>Sum fordringer</b>		<b>398 018</b>	<b>294 685</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		515 735	654 756
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>515 735</b>	<b>654 756</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>913 753</b>	<b>949 441</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>77 819 781</b>	<b>77 853 894</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	11	310 000	310 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>310 000</b>	<b>310 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	16 351 324	14 356 097
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>16 351 324</b>	<b>14 356 097</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>16 661 324</b>	<b>14 666 097</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser		996 028	994 453
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>996 028</b>	<b>994 453</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,15	29 752 649	32 738 051
Øvrig langsiktig gjeld	13,14, 15	30 089 818	29 254 401
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>59 842 467</b>	<b>61 992 452</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>59 842 466</b>	<b>61 992 453</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		316 294	171 161
Skyldige offentlige avgifter		0	619
Annen kortsiktig gjeld		3 668	29 111
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>319 962</b>	<b>200 891</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>61 158 457</b>	<b>63 187 797</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>77 819 781</b>	<b>77 853 894</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 619398

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 989 827 022  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LADDERUDENGA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Bori BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Stine Bekkedal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 11.07.2022



Organisasjonsnr: 989 827 022  
LADDERUDENGA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1, 2, 13	4 313 967	4 458 084
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 313 967</b>	<b>4 458 084</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3, 4	96 985	94 204
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	1 588 792	1 358 177
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 685 776</b>	<b>1 452 380</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 628 191</b>	<b>3 005 704</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 696	14 571
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 696</b>	<b>14 571</b>
Annen rentekostnad		646 660	806 171
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>646 660</b>	<b>806 171</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-632 963</b>	<b>-791 600</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 995 226</b>	<b>2 214 103</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 995 226</b>	<b>2 214 103</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 995 227</b>	<b>2 214 104</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	1 995 227	2 214 104
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 995 227</b>	<b>2 214 104</b>



Organisasjonsnr: 989 827 022  
LADDERUDENGA BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2021** **2020**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,15	75 910 000	75 910 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>75 910 000</b>	<b>75 910 000</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer		996 028	994 453
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>996 028</b>	<b>994 453</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>76 906 028</b>	<b>76 904 453</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		143 184	98 322
Andre fordringer		254 834	196 363
<b>Sum fordringer</b>		<b>398 018</b>	<b>294 685</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		515 735	654 756
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>515 735</b>	<b>654 756</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>913 753</b>	<b>949 441</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>77 819 781</b>	<b>77 853 894</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Selskapskapital	11	310 000	310 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>310 000</b>	<b>310 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	12	16 351 324	14 356 097
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>16 351 324</b>	<b>14 356 097</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>16 661 324</b>	<b>14 666 097</b>
------------------------	--	-------------------	-------------------



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Andre avsetninger for forpliktelses		996 028	994 453
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>996 028</b>	<b>994 453</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	13, 15	29 752 649	32 738 051
Øvrig langsiktig gjeld	13, 14, 15	30 089 818	29 254 401
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>59 842 467</b>	<b>61 992 452</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>59 842 466</b>	<b>61 992 453</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		316 294	171 161
Skyldige offentlige avgifter		0	619
Annen kortsiktig gjeld		3 668	29 111
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>319 962</b>	<b>200 891</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>61 158 457</b>	<b>63 187 797</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>77 819 781</b>	<b>77 853 894</b>



Organisasjonsnr: 989 827 022  
LADDERUDENGA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Ladderudenga Borettslag - Styrets årsberetning 2021

### Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Stine Bekkedal, Vestengsletta 4 A  
Nestleder, Odd Johnsen, Vestengsletta 26 A  
Styremedlem, Anna Kristine O. Karlsen, Vestengsletta 4 B  
Styremedlem, Bjarne Bergseng, Vestengsletta 30 A  
Varamedlem, Camilla Søreng, Vestengsletta 20 A  
Varamedlem, Unni Reiss, Vestengsletta 6F

### Selskapsinformasjon

Ladderudenga Borettslag har organisasjonsnummer 989827022

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. 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.

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

#### **Postadresse**

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

#### **Fakturaadresse**

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer: 989827022.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til [faktura@bori.no](mailto:faktura@bori.no)

Eventuell papirfakturaer stiles slik:  
Ladderudenga Borettslag , 989827022.  
Postboks 2719  
7439 Trondheim

### Selskapet, eiendommen og bygningene

Ladderudenga Borettslag ble stiftet i 2007.

Borettslaget består av 62 andelsboliger, fordelt på 19 bygninger med adresse Vestengsletta 2 a-h, 4a-h, 6a-h, 8a-h, 9 a/b, 11 a/b, 13 a/b, 15 a/b, 18 a/b, 20 a/b, 22 a/b, 24 a/b, 26 a/b, 28 a/b, 30 a/b, 32 a/b, 34 a/b, 40 a/b og 42 a/b.

Eiendommen har gnr 96, bnr 439 i Eidsvoll kommune.

Borettslaget har ikke noen næringslokaler.

### Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-sluknings-utstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom



utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg (herunder gassanlegg/peis), arbeidsmiljø og helse og sikkerhet. Det er gjennomført årlig HMS-runde på eiendommen.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

## Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling 29 april 2021 har styret avholdt 14 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- Godkjenning av nye eiere.
- Opphandlinger av pris på vegne av hele borettslaget på bl.a. elladere, bad, dører, TV/internett og carporter.
- Forkjøpsrett
- Bruksoverlating
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringskader
- Utgangsdører

Av andre større saker kan nevnes: Forberede og skifte av enkelte inngangdører etter pålegg fra Eidsvoll kommune da det forrige styret gjorde en feil ved ikke å få dette forhåndsgodkjent. Styret har fortsatt en dialog med kommunen ettersom vi ikke er enige i den vurderingen de har gjort mht hvilken TEK som gjelder på bygningsmasse fra 2007.

- Utført ekstraordinært utvendig vedlikehold av bygningsmassen der det er behov
- Tilstandsvurdering av bygningsmassen
- Planlagte vedlikeholdsarbeider fremover
- Gjennomgang av vedlikeholdsplan / BORI VLP / Planlagt periodisk vedlikehold
- Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere
- Inngåtte avtaler/kontrakter med f.eks. vaktmesterfirma og andre leverandører av varer/tjenester
- Styret vil gjenoppta ordningen med beboermøter nå når Norge igjen åpner etter 2 års delvis nedstenging pga korona.
- Info – rundskriv kontinuerlig
- Dugnad med grilling på lekeplasen

## Andre ting

- Trafikkforhold, Hynneveien har blitt vesentlig smalere ved utkjøring til Trondheimsveien, dette er påpekt til kommunen.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Det ble igangsatt utbedring av to testbad i 2021. Det ble en del uforutsette ekstrakostnader med hensyn til lovpålagte tekniske løsninger, noe som borettslaget har måttet kostnadsføre. Eierne av de to testbadene har betalt den avtale fastprisen for utbedringen (en har betalt kontant og en inngått en betalingsordning med borettslaget). Mer info på GF.

Uforutsette kostnader. Bygging av ny garasje for andelseier medførte at strømkabel ble gravd over under prosessen som igjen medførte kostnader for borettslaget. Dessuten opplever vi noe økning i vedlikeholdskostnader pga. at boligmassen er fra 2007.



## Regnskapet for 2021

Regnskapet for 2021 viser et driftsresultat på kr 2 628 191 og et positivt årsresultat på kr 1 995 227.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Uten hensyn til nedskrivning IN-gjeld er resultatet kr 1 625 818 .

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Noe mer løpende vedlikehold enn forutsatt
- Innført eiendomsskatt er ikke budsjettert

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2021 kr 593 791.

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

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2021 og frem til styret årsberetning er avgitt.

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 31.12.2021 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

## Kostnadsutvikling / budsjett for 2022

### Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Lån med individuell nedbetaling (IN-avtale) reguleres og avregnes fortløpende etter gjeldende lånebetingelser.

### 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 ca 10 %.

### Kommunale avgifter

Det er lagt til grunn en økning på 10% i forhold til 2021.

### Finanskostnader

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2021 lagt til grunn ved budsjetteringen, samt 3 økninger på 0,25 prosentpoeng i løpet av 2022. Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

### Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2022 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.



## Planlagt vedlikehold

Det er foreløpig ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2022, men det kan oppstå et visst behov etter høsten og vinterens tunge regn/snøfall som har forårsaket behov for drenering enkelte steder og en bedre løsning for garasjer som fylles med vann.

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold:

Fortsatt reparere forefallende vedlikehold av utvendig panel, flekkmalning bærende stolper for trappevanger og terrasser, drenering og sikre garasjer fra å bli fylt med vann.

## Individuell nedbetaling av fellegjeld (IN)

Borettslagets har etablert IN-ordning. Dette gir andelseier adgang til å innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld. Etter nedbetaling reduseres kapitalkostnadene (felleskostnader til dekning av renter og avdrag) tilsvarende.

Innbetaling må skje ved terminforfall (**vanligvis 30.3, 30.6, 30.9 og 30.12**) og minstebeløp er kr 50 000 pr gang. Beløpet må være kreditert BORIs klient-konto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes kan nedbetaling ikke foretas og beløpet blir returnert.

Andelseiere som ønsker å nedbetale andel av fellesgjeld må ta kontakt med BORI minst én måned før nedbetaling, for å inngå avtale om dette. Det påløper et gebyr ved innbetaling gjennom IN-ordningen.

For andelseiere som ikke har nedbetalt, justeres kapitalkostnadene fortløpende i henhold til gjeldende lånebetingelser og avregnes i ettertid mot faktiske påløpte renter og avdrag.

## Forsikring

### Felleskostnader

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

### Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Gjensidige Skadeforsikring, polise nr 84955421. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak i seg selv.

***Følgende gjelder kun for selskap med heldekningsavtale gjennom BORI i Gjensidige, Fremtind eller Protector.***

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. «Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

### Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr. Forsikringen dekker bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Forsikringen dekker også skade voldt av ulike insekter, se utfyllende liste i vilkårene. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

### Ved skade

For å melde skade til Gjensidige benyttes link til skadeportal i Gjensidige på [www.bori.no](http://www.bori.no). Ved akutt skade kan Gjensidiges vakttelefon 915 03100 benyttes.

Skadedyrsdekningen ivaretas av Norsk Hussopp Forsikring, som også foretar skadeoppgjør. Skadedyr meldes på epost: [skade@hussoppen.no](mailto:skade@hussoppen.no),

[www.hussoppen.no](http://www.hussoppen.no) eller telefon: 22 28 31 50.



## Bruksoverlating (utleie mm)

Søknad om bruksoverlating kan sendes fra *Min side* når du er logget inn på [www.bori.no](http://www.bori.no). Søknadsskjema kan også lastes ned fra [www.bori.no](http://www.bori.no) eller fås tilsendt ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontakinformasjon på både eier og beboer.

## Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget og medlemmer av BORI har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettsider [www.bori.no](http://www.bori.no). Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

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

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.

## Kabel-TV og bredbånd

### **Telenor m/ datterselskap Canal Digital**

Tjenesten(e) leveres av Telenor. Servicetelefon 915 09000 er betjent på hverdager mellom kl. 0800-2000, lørdag kr. 0900-1700 og søndag kl. 1000-1500.

<https://www.telenor.no/kundeservice/>

Kabel-tv-dekoder/ruter/TW-box skal stå igjen i boligen ved flytting etter ny avtale.

## Driften av borettslaget

Borettslaget har avtale med Areal Care om vaktmestertjeneste og generelt vedlikehold av utvendig bygningsmasse som det påhviler Borettslaget å finansiere. På vedlikehold og service av gasspeis har vi avtale med Rud Olsen Konsult.

Gressklipping/ rydding av utearealer, vaske søppeldunker, fylle på nye matavfallsekker/plastsekker og måking utenfor postkasser utføres av ØRAS.

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

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

Styret kan også kontaktes på e-post [styret.ladderudenga@hotmail.com](mailto:styret.ladderudenga@hotmail.com).

Årsmeldingen er godkjent av styret.



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	1 707 256	1 705 591	1 809 400	1 784 877
Andel renter		623 776	773 950	650 000	637 987
Andel avdrag		1 613 526	1 649 061	1 835 000	1 600 396
Andre inntekter	2	0	15 000	0	0
Nedskrivning andel IN-gjeld	13	369 409	314 482	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 313 967</b>	<b>4 458 084</b>	<b>4 294 400</b>	<b>4 023 260</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	3	11 985	9 204	11 985	11 985
Styrehonorar	4	85 000	85 000	85 000	85 000
Revisjonshonorar	4	5 225	5 163	5 200	5 200
Forretningsførerhonorar		117 944	115 180	115 000	120 000
Konsulenttjenester	5	28 790	47 902	13 200	13 200
Kontingenter		24 899	23 700	29 700	29 700
Drift og vedlikehold	6	455 531	314 468	401 800	249 300
Vedlikeholdsavsetninger		1 575	3 861	0	0
Forsikringer		126 864	114 897	128 000	143 000
Kommunale avgifter		167 948	158 304	200 000	185 000
Eiendomsskatt		183 047	93 142	0	187 854
Energi/fyring	7	158 884	153 838	160 000	150 000
Kabel-TV og bredbånd	8	290 805	269 723	290 000	300 000
Andre driftskostnader	9	27 280	57 999	45 200	45 200
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 685 776</b>	<b>1 452 380</b>	<b>1 485 085</b>	<b>1 525 439</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 628 191</b>	<b>3 005 704</b>	<b>2 809 315</b>	<b>2 497 821</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		13 696	14 571	1 200	1 200
Rentekostnader		646 660	806 171	650 000	658 674
<b>Sum finansposter</b>		<b>-632 963</b>	<b>-791 600</b>	<b>-648 800</b>	<b>-657 474</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 995 227</b>	<b>2 214 104</b>	<b>2 160 515</b>	<b>1 840 347</b>
<b>Disponering:</b>					
Overført til/fra egenkapital	12	1 995 227	2 214 104	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>1 995 227</b>	<b>2 214 104</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	10, 15	3 000 000	3 000 000
Bygninger	10, 15	72 910 000	72 910 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Øremerkede bankinnskudd		996 028	994 453
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>76 906 028</b>	<b>76 904 453</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		143 184	98 322
Kortsiktige fordringer		35 097	0
Forskuddsbetalte kostnader		219 737	196 363
Bank		515 735	654 756
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>913 753</b>	<b>949 441</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>77 819 781</b>	<b>77 853 894</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	310 000	310 000
Opptjent egenkapital	12	16 351 324	14 356 097
<b>Sum egenkapital</b>		<b>16 661 324</b>	<b>14 666 097</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
Vedlikeholdsfond		996 028	994 453
<b>Sum avsetninger og forpliktelser</b>		<b>996 028</b>	<b>994 453</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
IN-gjeld	13, 15	7 311 818	6 476 401
Pantelån	13, 15	29 752 649	32 738 051
Borettsinnskudd	14, 15	22 778 000	22 778 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>59 842 466</b>	<b>61 992 453</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		0	17 799
Leverandørgjeld		316 294	171 161
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger		0	619
Påløpne renter		3 668	3 578
Annen kortsiktig gjeld		0	7 734
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>319 962</b>	<b>200 891</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>61 158 457</b>	<b>63 187 797</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>77 819 781</b>	<b>77 853 894</b>

Pant og sikkerhetsstillelse 15

Styret i Ladderudenga Borettslag

Stine Bekkedal  
Styreleder

Anna Kristine Olsen  
Styremedlem

Bjarme Bergseng  
Styremedlem

Odd Johnsen  
Styremedlem

312 Ladderudenga 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.

Avskrivningsatts 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

	2021	2020
Felleskostnader	1 485 600	1 485 600
Garasje	27 720	27 655
Stipulerte renter	36 552	36 552
Stipulerte avdrag	155 064	155 064
Lading av el-bil	1 600	0
Strøm og vedlikeh.kost. bod	720	720
<b>Sum</b>	<b>1 707 256</b>	<b>1 705 591</b>



## NOTER

### Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Andre innbetalinger	0	15 000
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>15 000</b>

### Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Fri telefon	0	4 392
Motkonto for gruppe 52	0	-4 392
Arbeidsgiveravgift	11 985	12 604
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-3 400
<b>Sum</b>	<b>11 985</b>	<b>9 204</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	85 000	85 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	5 225	5 163
<b>Sum</b>	<b>90 225</b>	<b>90 163</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

### Note 5 - Konsulent tjenester

	2021	2020
Andre forvaltnings tjenester	28 790	47 902
<b>Sum</b>	<b>28 790</b>	<b>47 902</b>



## NOTER

### Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	156 808	22 526
Vedlikehold VVS	61 772	0
Vedlikehold elektro	4 818	1 687
Vedlikehold utvendige anlegg	26 444	2 883
Vedlikehold garasjer	0	4 720
Vedlikehold fyringsanlegg	54 844	128 148
Brannsikring	2 343	23 605
Egenandel forsikringskader	0	20 000
Vaktmestertjenester	31 476	0
Snøbrøyting/strøing/feieing	101 406	80 520
Gressklipping	15 621	30 380
<b>Sum</b>	<b>455 531</b>	<b>314 468</b>

### Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	28 600	13 672
Nettleie	130 284	140 166
<b>Sum</b>	<b>158 884</b>	<b>153 838</b>

### Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	290 805	269 723
<b>Sum</b>	<b>290 805</b>	<b>269 723</b>

### Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Sjøpeltømming/Container	1 035	7 728
Lyspærer, sikringer m.m.	276	1 273
Verktøy og redskaper	323	3 359
Nøkler, låser og skilt	8 704	70
Skadedyrarb. & Soppkontroll	11 964	11 392
Generalforsamling/årsmøte	1 438	24 442
Telekommunikasjon	0	5 685
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	3 541	4 050
<b>Sum</b>	<b>27 280</b>	<b>57 999</b>



## NOTER

### Note 10 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	72 910 000	3 000 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	72 910 000	3 000 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	72 910 000	3 000 000

Antatt levetid i år :

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

### Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	62	5 000	310 000

### Note 12 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	14 356 097	12 141 994
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 995 227	2 214 104
Opptjent egenkapital 31.12	16 351 324	14 356 097

### Note 13 - Pantelån

Kreditor:	DNB BANK ASA	DNB BANK ASA	DNB BANK ASA
Lånenummer:	12135099757	12117792062	12117792054
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2010	2010
Rentesats:	2.25 %	2.25 %	2.25 %
Beregnet innfridd:	30.06.2027	30.06.2037	30.12.2036
Opprinnelig lånebeløp:	1 700 000	27 332 000	25 500 000
Lånesaldo 01.01:	1 149 834	16 439 144	15 149 073
Avdrag i perioden:	167 052	1 452 369	1 365 981
Lånesaldo 31.12:	982 782	14 986 775	13 783 092
Saldo 5 år frem i tid:	94 899	10 751 621	9 735 094
Andelssaldo 01.01:	0	3 370 450	3 105 952
Innbetalt IN i perioden:	0	627 307	577 519
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	188 890	180 519
Andelssaldo 31.12:	0	3 808 866	3 502 952
Sum pantegjeld for lån:	982 782	18 795 641	17 286 044

312 Ladderudenga Borettslag



## NOTER

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

### Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	59 842 466	61 992 453
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	75 910 000	75 910 000

#### Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	77 300 000	77 300 000



## NOTER

### Note 16 - Disponible midler

	2021	2020
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>748 550</b>	<b>660 585</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 995 227	2 214 104
Tilbakeføring av årets vedlikeholdsavsetning	1 575	3 861
Avdrag langsiktig gjeld	-1 780 577	-1 811 656
Nedskrivning IN-gjeld	-369 409	-314 482
Endringer i andre langsiktige poster	-1 575	-3 861
B. Årets endringer disponible midler	-154 759	87 965
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>593 791</b>	<b>748 550</b>
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	913 753	949 441
- Kortsiktig gjeld	319 962	200 891
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>593 791</b>	<b>748 550</b>

Disponible midler er redusert til kr. 558 694, som er iht. vårt anbefalte minimumsnivå; disponible midler tilsvarende 3-6 måneders felleskostnader.



Resultat og balanse med noter for Ladderudenga Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Ladderudenga Borettslag**

Styreleder	Stine Bekkedal (sign.)	29.03.2022
Styremedlem	Anna Kristine Olsen (sign.)	11.03.2022
Styremedlem	Bjarne Bergseng (sign.)	11.03.2022
Styremedlem	Odd Johnsen (sign.)	12.03.2022



Til generalforsamlingen i Ladderudenga Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Ladderudenga Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 995 227. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

---

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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





## *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 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>.

Lillestrøm, 5.april 2022  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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





## RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	1 707 256	1 705 591	1 809 400	1 784 877
Andel renter		623 776	773 950	650 000	637 987
Andel avdrag		1 613 526	1 649 061	1 835 000	1 600 396
Andre inntekter	2	0	15 000	0	0
Nedskrivning andel IN-gjeld	13	369 409	314 482	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 313 967</b>	<b>4 458 084</b>	<b>4 294 400</b>	<b>4 023 260</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	3	11 985	9 204	11 985	11 985
Styrehonorar	4	85 000	85 000	85 000	85 000
Revisjonshonorar	4	5 225	5 163	5 200	5 200
Forretningsførerhonorar		117 944	115 180	115 000	120 000
Konsulenttjenester	5	28 790	47 902	13 200	13 200
Kontingenter		24 899	23 700	29 700	29 700
Drift og vedlikehold	6	455 531	314 468	401 800	249 300
Vedlikeholdsavsetninger		1 575	3 861	0	0
Forsikringer		126 864	114 897	128 000	143 000
Kommunale avgifter		167 948	158 304	200 000	185 000
Eiendomsskatt		183 047	93 142	0	187 854
Energi/fyring	7	158 884	153 838	160 000	150 000
Kabel-TV og bredbånd	8	290 805	269 723	290 000	300 000
Andre driftskostnader	9	27 280	57 999	45 200	45 200
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 685 776</b>	<b>1 452 380</b>	<b>1 485 085</b>	<b>1 525 439</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 628 191</b>	<b>3 005 704</b>	<b>2 809 315</b>	<b>2 497 821</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		13 696	14 571	1 200	1 200
Rentekostnader		646 660	806 171	650 000	658 674
<b>Sum finansposter</b>		<b>-632 963</b>	<b>-791 600</b>	<b>-648 800</b>	<b>-657 474</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 995 227</b>	<b>2 214 104</b>	<b>2 160 515</b>	<b>1 840 347</b>
<b>Disponering:</b>					
Overført til/fra egenkapital	12	1 995 227	2 214 104	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>1 995 227</b>	<b>2 214 104</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	10, 15	3 000 000	3 000 000
Bygninger	10, 15	72 910 000	72 910 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Øremerkede bankinnskudd		996 028	994 453
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>76 906 028</b>	<b>76 904 453</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		143 184	98 322
Kortsiktige fordringer		35 097	0
Forskuddsbetalte kostnader		219 737	196 363
Bank		515 735	654 756
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>913 753</b>	<b>949 441</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>77 819 781</b>	<b>77 853 894</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	310 000	310 000
Opptjent egenkapital	12	16 351 324	14 356 097
<b>Sum egenkapital</b>		<b>16 661 324</b>	<b>14 666 097</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
Vedlikeholdsfond		996 028	994 453
<b>Sum avsetninger og forpliktelser</b>		<b>996 028</b>	<b>994 453</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
IN-gjeld	13, 15	7 311 818	6 476 401
Pantelån	13, 15	29 752 649	32 738 051
Borettsinnskudd	14, 15	22 778 000	22 778 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>59 842 466</b>	<b>61 992 453</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		0	17 799
Leverandørgjeld		316 294	171 161
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger		0	619
Påløpne renter		3 668	3 578
Annen kortsiktig gjeld		0	7 734
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>319 962</b>	<b>200 891</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>61 158 457</b>	<b>63 187 797</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>77 819 781</b>	<b>77 853 894</b>

Pant og sikkerhetsstillelse 15

Styret i Ladderudenga Borettslag

Stine Bekkedal  
Styreleder

Anna Kristine Olsen  
Styremedlem

Bjarme Bergseng  
Styremedlem

Odd Johnsen  
Styremedlem

312 Ladderudenga 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.

Avskrivningsatts 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

	2021	2020
Felleskostnader	1 485 600	1 485 600
Garasje	27 720	27 655
Stipulerte renter	36 552	36 552
Stipulerte avdrag	155 064	155 064
Lading av el-bil	1 600	0
Strøm og vedlikeh.kost. bod	720	720
<b>Sum</b>	<b>1 707 256</b>	<b>1 705 591</b>



## NOTER

### Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Andre innbetalinger	0	15 000
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>15 000</b>

### Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Fri telefon	0	4 392
Motkonto for gruppe 52	0	-4 392
Arbeidsgiveravgift	11 985	12 604
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-3 400
<b>Sum</b>	<b>11 985</b>	<b>9 204</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	85 000	85 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	5 225	5 163
<b>Sum</b>	<b>90 225</b>	<b>90 163</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

### Note 5 - Konsulent tjenester

	2021	2020
Andre forvaltnings tjenester	28 790	47 902
<b>Sum</b>	<b>28 790</b>	<b>47 902</b>



### NOTER

#### Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	156 808	22 526
Vedlikehold VVS	61 772	0
Vedlikehold elektro	4 818	1 687
Vedlikehold utvendige anlegg	26 444	2 883
Vedlikehold garasjer	0	4 720
Vedlikehold fyringsanlegg	54 844	128 148
Brannsikring	2 343	23 605
Egenandel forsikringskader	0	20 000
Vaktmestertjenester	31 476	0
Snøbrøyting/strøing/feiing	101 406	80 520
Gressklipping	15 621	30 380
<b>Sum</b>	<b>455 531</b>	<b>314 468</b>

#### Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	28 600	13 672
Nettleie	130 284	140 166
<b>Sum</b>	<b>158 884</b>	<b>153 838</b>

#### Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	290 805	269 723
<b>Sum</b>	<b>290 805</b>	<b>269 723</b>

#### Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Sjøpeltømming/Container	1 035	7 728
Lyspærer, sikringer m.m.	276	1 273
Verktøy og redskaper	323	3 359
Nøkler, låser og skilt	8 704	70
Skadedyrarb. & Soppkontroll	11 964	11 392
Generalforsamling/årsmøte	1 438	24 442
Telekommunikasjon	0	5 685
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	3 541	4 050
<b>Sum</b>	<b>27 280</b>	<b>57 999</b>



## NOTER

## Note 10 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	72 910 000	3 000 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	72 910 000	3 000 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	72 910 000	3 000 000

Antatt levetid i år :

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

## Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	62	5 000	310 000

## Note 12 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	14 356 097	12 141 994
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 995 227	2 214 104
Opptjent egenkapital 31.12	16 351 324	14 356 097

## Note 13 - Pantelån

Kreditor:	DNB BANK ASA	DNB BANK ASA	DNB BANK ASA
Lånenummer:	12135099757	12117792062	12117792054
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2010	2010
Rentesats:	2.25 %	2.25 %	2.25 %
Beregnet innfridd:	30.06.2027	30.06.2037	30.12.2036
Opprinnelig lånebeløp:	1 700 000	27 332 000	25 500 000
Lånesaldo 01.01:	1 149 834	16 439 144	15 149 073
Avdrag i perioden:	167 052	1 452 369	1 365 981
Lånesaldo 31.12:	982 782	14 986 775	13 783 092
Saldo 5 år frem i tid:	94 899	10 751 621	9 735 094
Andelssaldo 01.01:	0	3 370 450	3 105 952
Innbetalt IN i perioden:	0	627 307	577 519
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	188 890	180 519
Andelssaldo 31.12:	0	3 808 866	3 502 952
Sum pantegjeld for lån:	982 782	18 795 641	17 286 044

312 Ladderudenga Borettslag



## NOTER

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

### Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	59 842 466	61 992 453
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	75 910 000	75 910 000

#### Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	77 300 000	77 300 000



## NOTER

### Note 16 - Disponible midler

	2021	2020
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>748 550</b>	<b>660 585</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 995 227	2 214 104
Tilbakeføring av årets vedlikeholdsavsetning	1 575	3 861
Avdrag langsiktig gjeld	-1 780 577	-1 811 656
Nedskrivning IN-gjeld	-369 409	-314 482
Endringer i andre langsiktige poster	-1 575	-3 861
B. Årets endringer disponible midler	-154 759	87 965
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>593 791</b>	<b>748 550</b>
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	913 753	949 441
- Kortsiktig gjeld	319 962	200 891
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>593 791</b>	<b>748 550</b>

Disponible midler er redusert til kr. 558 694, som er iht. vårt anbefalte minimumsnivå; disponible midler tilsvarende 3-6 måneders felleskostnader.



Resultat og balanse med noter for Ladderudenga Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Ladderudenga Borettslag**

Styreleder	Stine Bekkedal (sign.)	29.03.2022
Styremedlem	Anna Kristine Olsen (sign.)	11.03.2022
Styremedlem	Bjarne Bergseng (sign.)	11.03.2022
Styremedlem	Odd Johnsen (sign.)	12.03.2022