



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 037 904
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ELVERHØY 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: Tom Ove Grønlund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2021

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, 02.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 000 178	1 818 337
Sum inntekter		2 000 178	1 818 337
Kostnader			
Lønnskostnad		159 645	165 445
Annen driftskostnad		2 608 820	1 659 345
Sum kostnader		2 768 465	1 824 788
Driftsresultat		-768 287	-6 451
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 782	8 931
Sum finansinntekter		2 782	8 931
Annen rentekostnad		68 645	86 610
Sum finanskostnader		68 645	86 610
Netto finans		-65 863	-77 678
Ordinært resultat før skattekostnad		-834 150	-84 132
Ordinært resultat etter skattekostnad		-834 150	-84 132
Årsresultat		-834 150	-84 129
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-834 150	-84 129
Sum overføringer og disponeringer		-834 150	-84 129



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 540 737	1 540 737
Sum varige driftsmidler		1 540 737	1 540 737
Sum anleggsmidler		1 540 737	1 540 737
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		16 626	11 476
Andre fordringer		304 464	145 589
Sum fordringer		321 090	157 065
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		559 614	1 144 696
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		559 614	1 144 696
Sum omløpsmidler		880 704	1 301 761
SUM EIENDELER		2 421 441	2 842 498
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		4 400	4 400
Sum innskutt egenkapital		4 400	4 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-1 296 487	-462 336



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum opptjent egenkapital		1 296 487	462 336
Sum egenkapital		-1 292 087	-457 936
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 788 060	2 994 580
Øvrig langsiktig gjeld		292 650	292 650
Sum annen langsiktig gjeld		3 080 710	3 287 230
Sum langsiktig gjeld		3 080 710	3 287 230
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		632 849	13 204
Annen kortsiktig gjeld		-32	0
Sum kortsiktig gjeld		632 818	13 204
Sum gjeld		3 713 528	3 300 434
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 421 441	2 842 498



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 728314

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 037 904
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ELVERHØY 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: Tom Ove Grønlund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2021

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, 22.09.2021



Organisasjonsnr: 948 037 904
ELVERHØY BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 000 178	1 818 337
Sum inntekter		2 000 178	1 818 337
Kostnader			
Lønnskostnad		159 645	165 445
Annen driftskostnad		2 608 820	1 659 345
Sum kostnader		2 768 465	1 824 788
Driftsresultat		-768 287	-6 451
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 782	8 931
Sum finansinntekter		2 782	8 931
Annen rentekostnad		68 645	86 610
Sum finanskostnader		68 645	86 610
Netto finans		-65 863	-77 678
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-834 150	-84 132
Årsresultat		-834 150	-84 129
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-834 150	-84 129
Sum overføringer og disponeringer		-834 150	-84 129



Organisasjonsnr: 948 037 904
ELVERHØY BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 540 737	1 540 737
Sum varige driftsmidler		1 540 737	1 540 737
Sum anleggsmidler		1 540 737	1 540 737
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		16 626	11 476
Andre fordringer		304 464	145 589
Sum fordringer		321 090	157 065
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		559 614	1 144 696
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		559 614	1 144 696
Sum omløpsmidler		880 704	1 301 761
SUM EIENDELER		2 421 441	2 842 498
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		4 400	4 400
Sum innskutt egenkapital		4 400	4 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-1 296 487	-462 336
Sum opptjent egenkapital		1 296 487	462 336
Sum egenkapital		-1 292 087	-457 936
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 788 060	2 994 580



Øvrig langsiktig gjeld	292 650	292 650
Sum annen langsiktig gjeld	3 080 710	3 287 230
Sum langsiktig gjeld	3 080 710	3 287 230
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	632 849	13 204
Annen kortsiktig gjeld	-32	0
Sum kortsiktig gjeld	632 818	13 204
Sum gjeld	3 713 528	3 300 434
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 421 441	2 842 498



Organisasjonsnr: 948 037 904
ELVERHØY BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Ytelser til daglig leder

Note
3

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Styrmedlemmer	0.00	0.00	145000.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Elverhøy Borettslag avholdes 28.06.2021 kl 19:00 på Hotel Scandic Lillestrøm.

Vi avholder fysisk møte, og minner derfor om gjeldende smittevernregler.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

- 1. KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Opptak av navnefortegnelse
 - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
 - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSBERETNING FOR 2020**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2020**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Strømmen, 20.06.2021

For styret i Elverhøy Borettslag.

Både andelseier og ektefelle/samboer kan delta 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 delta på generalforsamlingen, kan delta 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 avstemming.



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ
ORDINÆR GENERALFORSAMLING 28. juni 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 det negative årsresultatet overføres til udekket tap.
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
 - A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
Behandles i ekstraordinær generalforsamling.
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**
 - A) Valg av Styreleder for 2 år
 - B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
 - C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
 - D) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
 - D) Valg av valgkomité for 1 år
 - E) Valg av 1 delegat og 1 varadelegat til BORIs generalforsamling



Elverhøy Borettslag STYRETS ÅRSBERETNING 2020

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Tom Ove Grønlund	(valgt for 2 år i 2020)
Nestleder	: Marco Gonsalves	(valgt for 2 år i 2019)
Styremedlem	: Rosalina Gregersen	(valgt for 2 år i 2020)
Styremedlem	: Håvard Sebu	(valgt for 2 år i 2020)
Styremedlem	: Patrick Olsen	(valgt for 1 år i 2020)

Varamedlemmer til styret:

: Lekny Østvik	(valgt for 1 år i 2020)
: Linn Malone	(valgt for 1 år i 2020)

Valgkomité	: Aina Nordgård
	: Gro Ann Torgersen

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2020:

: Tom Ove Grønlund, som delegat
: Marco Gonsalves, som varadelegat

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Elverhøy Borettslag ble stiftet 21/4/1953 og har organisasjonsnummer 948 037 904

Postadresse:

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:

Borettslaget kan motta EHF.

Faktura i pdf/tiff sendes til faktura@bori.no

Papirfaktura sendes til:

202 Elverhøy Borettslag
Fakturamottak BORI
Postboks 2719, 7439 TRONDHEIM

Bygningsadresser:

Borettslaget består av 44 andelsboliger, fordelt på 15 bygninger med adressene: Egnehjemveien 12, 14, 15, 16, 17, Elverhøyveien 23 og 25, og Nedre Ryens vei 14, 16, 18, 21, 23, 25, 27, og 31



Eiendommen har gnr 75 bnr 128-135 og 137-143 i Lillestrøm kommune (registrert som Skedsmo).

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

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

- C HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

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.

HMS-tiltak gjennomført siste år:

- HMS plan er revidert og lastet opp i ny versjon
- Rundskriv om snømåking verandaer og istapper
- Vårrundskriv om brenning av hageavfall, hekker ikke hindrer fri sikt.
- Etterfylt strøkasser

4. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Forkjøpsrett*
- *Budsjettering*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*
- *Info og rundskriv*
- *Diverse saksbehandling*

Av andre større saker kan nevnes:

- *Påbegynt utvendig vedlikehold av bygningsmassen med utskifting av råtnede bord mm og utvendig maling er videreført. Planen følges opp i de påfølgende år til hele bygningsmassen er renoveret.*
- *Behandlet diverse forespørsler om ombygginger forandring av bygningsmasse.*
- *Betydelig del av styrearbeidet går med til vedlikeholdssaker*
- *Større utbedring etter fuktskader på en av eiendommene*



- *Større utbedring etter fuktskader på en av eiendommene*
- *Rottesituasjonen i borettslaget er fulgt opp. Har hatt befarings og oppfølging fra skadedyrefirma. Kartleggingen viser ingen større utfordringer.*
- *Utskifting av bereder har hatt pause på grunn av store vedlikeholdskostnader, men arbeidet videreføres i henhold til vedlikeholdsplanen*

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

5. REGNSKAPET FOR 2020

Regnskapet for 2020 viser et negativt driftsresultat på kr 768 287,- og et negativt årsresultat på kr 834 150,-

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2020 kr. 247 886,- Dette er under anbefalt nivå og styret har vedtak om å innhente lånetilbud for å bedre likviditeten.

Styret foreslår at årsresultatet overføres til udekket tap.

Avviket mellom budsjett regnskap og budsjett skyldes vedlikeholdsarbeid som er planlagt dekket av budsjettert overskudd og av tidligere oppsparte midler. I tillegg har det påløpt en vesentlig vedlikeholdskostnad som følge av fuktskade i en tomannsbolig.

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. Tiltakene planlegges finansiert delvis ved å benytte opptjent kapital og delvis ved låneopptak.

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.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2020 og frem til styret årsberetning er avgitt.

6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2021

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader. Huslejen ble justert med 10 % fra 1. januar 2020, etter at den ikke har vært justert på 4 år.



Vedlikehold

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold: Nødvendig vedlikehold i form av utvendig renovering og maling av alle bygninger. Budsjettet legger opp til et underskudd på ca. kr. – 500 000. Dette skyldes omfattende vedlikeholdskostnader. Underskuddet søkes dekket gjennom låneopptak. Det bør tas opp lån på i størrelsesorden 1 til 1,5 millioner snarest for å ta høyde for resterende malearbeider i år og til prosjektet er ferdigstilt.

Forsikringer:

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko.

Kommunale avgifter

Endringer i de kommunale avgiftene har hatt en vesentlig økning de siste årene, og samtidig har beløpene variert, både opp og ned, og det har vært vanskelig å forutse. Så langt i 2020 er det fakturert for nesten hele årsbeløpet. Dette er tatt opp med kommunen og må følges opp videre.

Finanskostnader

Det er ikke forventet vesentlig økning i lånerenten i løpet av 2020. For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2020 lagt til grunn ved budsjetteringen. Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale. Nytt låneopptak vil medføre noe økte finanskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2020 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Lillestrøm, 31.12.2020 / 11.06.2021

Tom Ove Grønland
Styreleder

Rosalina Milling Gregersen
Styremedlem

Patrick Olsen
Styremedlem

Håvard Danielsen Sebu
Styremedlem

Mário Andre Lourenco Goncalves
Styremedlem



RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	2 000 178	1 818 337	2 000 095	2 000 095
Sum inntekter		2 000 178	1 818 337	2 000 095	2 000 095
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	2	14 645	20 445	21 000	21 000
Styrehonorar	3	145 000	145 000	145 000	145 000
Revisjonshonorar	3	4 825	4 825	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		102 388	99 192	102 400	104 860
Konsulenttjenester	4	0	2 780	0	0
Kontingenter		16 819	18 238	16 820	16 820
Drift og vedlikehold	5	1 744 238	698 672	412 975	1 003 000
Forsikringer		145 766	109 779	116 000	153 500
Kommunale avgifter		345 949	521 536	644 000	514 000
Eiendomsskatt		53 062	17 048	20 500	53 062
Energi/fyring	6	15 991	16 911	16 000	17 600
Kabel-TV og bredbånd	7	147 771	145 116	152 400	155 160
Andre driftskostnader	8	32 011	25 248	47 000	47 000
Sum kostnader		2 768 465	1 824 788	1 700 095	2 237 002
Driftsresultat		-768 287	-6 451	300 000	-236 907
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		2 782	8 931	0	-500
Rentekostnader		68 645	86 610	93 000	51 501
Sum finansposter		-65 863	-77 678	-93 000	-52 001
Årets resultat		-834 150	-84 129	207 000	-288 908
Disponering:					
Udekket tap	11	-834 150	-84 129	0	0
Sum disponering		-834 150	-84 129	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9, 14	32 000	32 000
Bygninger	9, 14	1 508 737	1 508 737
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		1 540 737	1 540 737
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		16 626	11 476
Forskuddsbetalte kostnader		304 464	145 589
Bank		559 614	1 144 696
Sum omløpsmidler		880 704	1 301 761
SUM EIENDELER		2 421 441	2 842 498

202 Elverhøy Borettslag



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	10	4 400	4 400
Udekket tap	11	-1 296 487	-462 336
Sum egenkapital		-1 292 087	-457 936
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	12, 14	2 788 060	2 994 580
Borettsinnskudd	13, 14	292 650	292 650
Sum langsiktig gjeld		3 080 710	3 287 230
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		-32	0
Leverandørgjeld		632 849	13 204
Sum kortsiktig gjeld		632 818	13 204
Sum gjeld		3 713 528	3 300 434
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 421 441	2 842 498

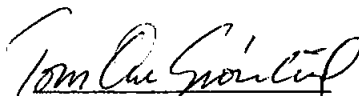
Pant og sikkerhetsstillelse

14

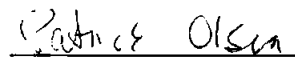
Lillestrøm 31.12.20


Elverhøy Borettslag

Sted: Storvassund dato: 11/6-21


Tom Ove Grønland
Styreleder


Rosalina Milling Gregersen
Styremedlem


Patrick Olsen
Styremedlem


Håvard Danielsen Sebu
Styremedlem


Marco Andre Lourenco Goncalves
Styremedlem

202 Elverhøy 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	1 544 208	1 389 505
Varme / brensel	44 352	40 320
Tilbygg	111 642	101 472
Stipulerte renter	92 928	79 992
Stipulerte avdrag	207 048	207 048
Sum	2 000 178	1 818 337

Note 2 - Lønns- og personalkostnader

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	20 445	20 445
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	-5 800	0
Sum	14 645	20 445

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	145 000	145 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 825	4 825
Sum	149 825	149 825

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020.

Note 4 - Konsulenttjenester

	2020	2019
Andre fremmede tjenester	0	2 780
Sum	0	2 780

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold bygg	1 715 065	595 780
Vedlikehold VVS	20 019	40 529
Vedlikehold elektro	8 006	0
Vedlikehold utvendige anlegg	1 148	34 722
Brannsikring	0	22 390
Snøbrøyting/strøing/feiing	0	5 250
Sum	1 744 238	698 672

Note 6 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	15 991	16 911
Sum	15 991	16 911

Note 7 - Kabel-TV og bredbånd

	2020	2019
Kabel-TV	147 771	145 116
Sum	147 771	145 116



NOTER

Note 8 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Søppeletømming/Container	14 438	11 700
Skadedyrarb. & Soppkontroll	4 875	0
Generalforsamling/årsmøte	9 787	10 684
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 369	2 864
Velferdskostnader	543	0
Sum	32 011	25 248

Note 9 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 508 737	32 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 508 737	32 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr 31.12:	1 508 737	32 000

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	44	100	4 400

Note 11 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
Udekket tap pr. 01.01	-462 336	-378 207
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	-834 150	-84 129
Udekket tap pr. 31.12	-1 296 487	-462 336

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



NOTER

Note 12 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP
Lånenummer:	62018096736
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2011
Rentesats:	1 90 %
Beregnet innfridd:	30.06.2034
Opprinnelig lånebeløp:	4 750 000
Lånesaldo 01.01:	2 994 580
Avdrag i perioden:	206 520
Lånesaldo 31.12:	2 788 060
Saldo 5 år frem i tid:	1 755 446

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	3 080 710	3 287 230
Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	1 540 737	1 540 737

Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	5 042 650	5 042 650

Note 15 - Disponible midler

	2020	2019
A. Disponible midler 01.01	1 288 557	1 579 206
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-834 150	-84 129
Avdrag langsiktig gjeld	-206 520	-206 520
B. Årets endringer disponible midler	-1 040 670	-290 649
C. Disponible midler 31.12	247 886	1 288 557
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	880 704	1 301 761
- Kortsiktig gjeld	632 818	13 204
= Disponible midler 31.12	247 886	1 288 557



Til generalforsamlingen i Elverhøy Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Elverhøy Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 834 150. 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 budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



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

An Assn. author of
Independent Accounting Forum



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Lillestrøm, 17. juni 2021
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



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



RESULTAT

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter				
Innkrevde felleskostnader	2 000 178	1 818 337	2 000 095	2 000 095
Sum inntekter	2 000 178	1 818 337	2 000 095	2 000 095
Kostnader				
Lønns- og personalkostnader	14 645	20 445	21 000	21 000
Styrehonorar	145 000	145 000	145 000	145 000
Revisjonshonorar	4 825	4 825	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar	102 388	99 192	102 400	104 860
Konsulenttjenester	0	2 780	0	0
Kontingenter	16 819	18 238	16 820	16 820
Drift og vedlikehold	1 744 238	698 672	412 975	1 003 000
Forsikringer	145 766	109 779	116 000	153 500
Kommunale avgifter	345 949	521 536	644 000	514 000
Eiendomsskatt	53 062	17 048	20 500	53 062
Energi/fyring	15 991	16 911	16 000	17 600
Kabel-TV og bredbånd	147 771	145 116	152 400	155 160
Andre driftskostnader	32 011	25 248	47 000	47 000
Sum kostnader	2 768 465	1 824 788	1 700 095	2 237 002
Driftsresultat	-768 287	-6 451	300 000	-236 907
Finansinntekter/-kostnader				
Renteinntekter	2 782	8 931	0	-500
Rentekostnader	68 645	86 610	93 000	51 501
Sum finansposter	-65 863	-77 678	-93 000	-52 001
Årets resultat	-834 150	-84 129	207 000	-288 908
Disponering:				
Udekket tap	-834 150	-84 129	0	0
Sum disponering	-834 150	-84 129	0	0



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Tomter	32 000	32 000
Bygninger	1 508 737	1 508 737
Sum anleggsmidler	1 540 737	1 540 737
Omløpsmidler		
Fordringer		
Restanser felleskostnader	16 626	11 476
Forskuddsbetalte kostnader	304 464	145 589
Bank	559 614	1 144 696
Sum omløpsmidler	880 704	1 301 761
SUM EIENDELER	2 421 441	2 842 498
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Andelskapital/innskutt egenkapital	4 400	4 400
Udekket tap	-1 296 487	-462 336
Sum egenkapital	-1 292 087	-457 936
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Gjeldsbrevlån	2 788 060	2 994 580
Borettssinnskudd	292 650	292 650
Sum langsiktig gjeld	3 080 710	3 287 230
Kortsiktig gjeld		
Forskudd felleskostnader	-32	0
Leverandørgjeld	632 849	13 204
Sum kortsiktig gjeld	632 818	13 204
Sum gjeld	3 713 528	3 300 434
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 421 441	2 842 498

Lillestrøm 31.12.20

Elverhøy Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Tom Ove Grønland
Styreleder

Rosalina Milling Gregersen
Styremedlem

Patrick Olsen
Styremedlem

202 Elverhøy Borettslag



BALANSE

Håvard Danielsen Sebu
Styremedlem

Marco Andre Lourenco Goncalves
Styremedlem

202 Elverhøy Borettslag