



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 402 898
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LILLESTRØM BRYGGE 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: Martin Vandbakk
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 08.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 858 621	5 509 802
Sum inntekter		5 858 621	5 509 802
Kostnader			
Lønnskostnad		286 260	296 660
Annen driftskostnad		3 410 504	3 903 963
Sum kostnader		3 696 765	4 200 623
Driftsresultat		2 161 856	1 309 179
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 346	52 927
Sum finansinntekter		5 346	52 927
Annen rentekostnad		524 404	633 775
Sum finanskostnader		524 404	633 775
Netto finans		-519 058	-580 848
Ordinært resultat før skattekostnad		1 642 799	728 331
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 642 799	728 331
Årsresultat		1 642 798	728 331
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 642 798	728 331
Sum overføringer og disponeringer		1 642 798	728 331



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		128 054 194	128 054 194
Sum varige driftsmidler		128 054 194	128 054 194
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		993 547	989 690
Sum finansielle anleggsmidler		993 547	989 690
Sum anleggsmidler		129 047 741	129 043 884
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		172 010	273 804
Andre fordringer		411 988	417 743
Sum fordringer		583 998	691 547
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 919 369	1 179 363
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 919 369	1 179 363
Sum omløpsmidler		2 503 367	1 870 910
SUM EIENDELER		131 551 108	130 914 794
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		9 100	9 100



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum innskutt egenkapital		9 100	9 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 744 207	1 101 409
Sum opptjent egenkapital		2 744 207	1 101 409
Sum egenkapital		2 753 307	1 110 509
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser		993 547	989 690
Sum avsetninger for forpliktelser		993 547	989 690
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 788 193	23 713 760
Øvrig langsiktig gjeld		104 759 262	104 759 262
Sum annen langsiktig gjeld		127 547 455	128 473 022
Sum langsiktig gjeld		127 547 455	128 473 022
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		249 958	330 867
Annen kortsiktig gjeld		6 841	10 706
Sum kortsiktig gjeld		256 799	341 574
Sum gjeld		128 797 801	129 804 285
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		131 551 108	130 914 794



RESULTAT

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter				
Innkrevde felleskostnader	5 858 621	5 498 052	5 855 370	5 855 370
Andre inntekter	0	11 750	0	0
Sum inntekter	5 858 621	5 509 802	5 855 370	5 855 370
Kostnader				
Lønns- og personalkostnader	26 260	36 660	36 660	36 660
Styrehonorar	260 000	260 000	260 000	260 000
Revisjonshonorar	5 706	5 706	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar	165 148	159 996	165 152	169 115
Konsulenttjenester	104 173	86 342	57 300	97 900
Kontingenter	34 785	37 720	34 785	34 785
Drift og vedlikehold	932 256	1 271 128	876 000	1 022 000
Vedlikeholdsavsetninger	3 857	7 291	0	0
Større vedlikehold/påkostninger	340 206	0	1	0
Forsikringer	477 073	489 638	463 326	504 400
Kommunale avgifter	631 258	1 042 406	1 100 000	663 000
Eiendomsskatt	157 466	155 678	179 000	165 000
Energi/fyring	132 806	214 313	165 000	145 000
Kabel-TV og bredbånd	265 760	260 988	274 000	279 000
Andre driftskostnader	160 010	172 757	174 000	185 500
Sum kostnader	3 696 765	4 200 623	3 791 224	3 568 360
Driftsresultat	2 161 856	1 309 179	2 064 146	2 287 010
Finansinntekter/-kostnader				
Renteinntekter	5 346	52 927	5 000	2 000
Rentekostnader	524 404	633 775	533 491	390 000
Sum finansposter	-519 058	-580 848	-528 491	-388 000
Årets resultat	1 642 798	728 331	1 535 655	1 899 010
Disponering:				
Overført til/fra egenkapital	1 642 798	728 331	0	0
Sum disponering	1 642 798	728 331	0	0



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Tomter	18 029 425	18 029 425
Bygninger	110 024 769	110 024 769
Finansielle anleggsmidler		
Øremerkede bankinnskudd	993 547	989 690
Sum anleggsmidler	129 047 741	129 043 884
Omløpsmidler		
Restanser felleskostnader	172 010	273 804
Kortsiktige fordringer	1 819	2 419
Forskuddsbetalte kostnader	410 169	415 324
Bank	1 919 369	1 179 363
Sum omløpsmidler	2 503 367	1 870 910
SUM EIENDELER	131 551 108	130 914 794

447 Lillestrøm Brygge Borettslag



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Andelskapital/innskutt egenkapital	9 100	9 100
Opptjent egenkapital	2 744 207	1 101 409
Sum egenkapital	2 753 307	1 110 509
Gjeld		
Avsetninger og forpliktelseser		
Vedlikeholdsfond	993 547	989 690
Sum avsetninger og forpliktelseser	993 547	989 690
Langsiktig gjeld		
Pantelån	22 788 193	23 713 760
Borettssinnskudd	104 759 262	104 759 262
Sum langsiktig gjeld	127 547 455	128 473 022
Kortsiktig gjeld		
Forskudd felleskostnader	4 662	595
Leverandørgjeld	249 958	330 867
Påløpne renter	2 179	4 777
Annen kortsiktig gjeld	0	5 334
Sum kortsiktig gjeld	256 799	341 574
Sum gjeld	128 797 801	129 804 285
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	131 551 108	130 914 794

Pant og sikkerhetsstillelse

Lillestrøm 31.12.20

Lillestrøm Brygge Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Martin Vandbakk
Styreleder

Øistein Woll
Styremedlem

Nils Christian Østnes
Styremedlem

Robin Gaupset
Styremedlem

Torild Helene Skarnes
Styremedlem

447 Lillestrøm Brygge Borettslag



Lillestrøm Brygge Borettslag STYRETS ÅRSBERETNING 2020

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Martin Vandbakk	(valgt for 2 år i 2020)
Styremedlem	: Torild Skarnes	(valgt for 2 år i 2020)
Styremedlem	: Nils Østnes	(valgt for 1 år i 2020)
Styremedlem	: Robin Gaupset	(valgt for 1 år i 2020)
Styremedlem	: Øistein Woll	(valgt for 2 år i 2019)

Varamedlemmer til styret:

Øyvind Hovlandsdal	(valgt for 1 år i 2020)
Gøril Stensrud	(valgt for 1 år i 2020)
Bente Fjeld	(valgt for 1 år i 2020)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2020:

Robin Gaupset og Torild Skarnes som delegater
Øistein Woll og Martin Vandbakk som varadelegater

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

Lillestrøm Brygge Borettslag ble stiftet 15.10.1999 og har organisasjonsnummer 981402898

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 981402898@bori.no

Bygningsadresser:

981402898 Borettslaget består av 91 andelsboliger, fordelt på 3 bygninger med adressene Dampsagvn. 7, 9, 11

Eiendommen har gnr 8, bnr 2482 i Skedsmo kommune.

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.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Vandbakk, Martin (09.09.1987), 17.03.2021
- Woll, Øistein Kristian (26.03.1949), 18.03.2021
- Østnes, Nils Christian (26.01.1972), 17.03.2021
- Skarnes, Torild Helene (11.01.1953), 17.03.2021
- Gaupset, Robin (19.01.1966), 17.03.2021

Forseglet av



Posten Norge



Styret består av 1 kvinne og 4 menn. Styrets leder er mann. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i borettslaget.

HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Borettslaget har web-basert internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget og systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen.

4. STYRETS ARBEID

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

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Forkjøpsrett*
- *Bruksoverlating*
- *Budsjettering*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-system.*
- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikringssaker*
- *Oppdatert hjemmesiden <https://lillestrombrygge.brw.no/>*

Av andre større saker kan nevnes:

- *Utført vedlikehold og reparasjon på tak og sammenføyninger ved terrasser.*
- *Begynt tilstandsvurdering av bygningsmassen og utarbeiding av vedlikeholdsplan.*
- *Styret har anskaffet web-basert HMS-system for styrets HMS-arbeid, og kartlagt av nødvendige vedlikeholdsarbeider.*
- *Ny serviceavtale for kontroll og tilsyn av brannvarslingsanlegg, samt serviceavtale med Branntek AS.*
- *Styret har inngåtte avtaler/kontrakter med anleggsgartner Steffen Pedersen*
- *Inngått ny avtale for vaktmester med Bygårdsservice AS, avtalen innebærer blant annet snørydding, vindusvask og trappevask*
- *Styremedlemmer har deltatt på kurs og møter om Vedlikeholdsplanlegging og HMS-arbeid i regi av BORI.*
- *Rydding i fellesarealer i garasjen. Og fjernet gamle eierløse sykler og skrot.*

Tiltak og arrangement for beboere

- *Avholdt ekstraordinær generalforsamling for valg av nye styremedlemmer og styreleder*
- *Diverse informasjonsskriv til beboere om instruks for brannalarm, informasjon om brannsikkerhet i forbindelse med jul. Generell HMS-informasjon til beboere.*

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

Dokumentet er signert digitalt av:

- Vandbakk, Martin (09.09.1987), 17.03.2021
- Woll, Øistein Kristian (26.03.1949), 18.03.2021
- Østnes, Nils Christian (26.01.1972), 17.03.2021
- Skarnes, Torild Helene (11.01.1953), 17.03.2021
- Gaunest, Robin (19.01.1965), 17.03.2021

Forseglet av



Posten Norge



5. REGNSKAPET FOR 2020

Regnskapet for 2020 viser et driftsresultat på kr 2.161.856 og et positivt årsresultat på kr 1.642.798.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2020 kr 2.246.568.

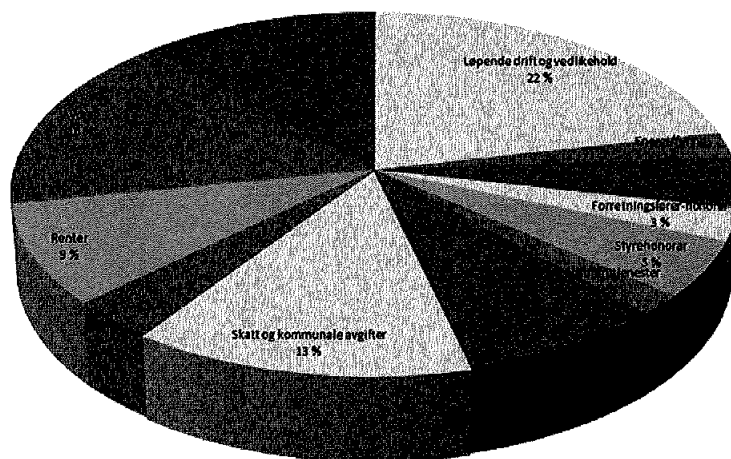
Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Kommunale avgifter var lavere enn budsjettert.
- Styret har avventet større vedlikeholdsprosjekt som, f.eks. malingsjobben, i påvente av tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan.
- Avviket på større vedlikehold og kostnader (kr 340 206) består av følgende poster:

Grønn kontrakt AS ¹ , Infrastruktur Elbillading	kr 453 506,25
Tilskudd ladeinfrastruktur Viken fylkeskommune	kr -113 300,00

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Men styret ser behov for økt vedlikehold i årene som kommer. Det er foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar. Tiltakene planlegges i utgangspunktet finansiert ikke ved låneopptak.



Diagrammet viser felleskostnadenes fordeling på driftskostnader, renter, avdrag og likviditetsøkning.

¹ Grønn kontakt AS har endret navn til MER AS. Ladepunkt kan bestilles via MER.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Vandbakk, Martin (09.09.1987), 17.03.2021
- Woll, Øistein Kristian (26.03.1949), 18.03.2021
- Østnes, Nils Christian (26.01.1972), 17.03.2021
- Skarnes, Torild Helene (11.01.1953), 17.03.2021
- Gaumeat, Robin (19.01.1966), 17.03.2021

Forseglet av



Posten Norge



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

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2020 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

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

6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2021

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Vedlikehold

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold:

- Det planlegges å iverksette vedlikeholdsplan og omfattende rehabilitering av flere bygningsdeler.
- Vedlikehold og rehabilitering skal bremse nedbryting av indre og ytre påkjenninger. Klimapåkjenninger bryter ned overflater og materialer. Bruken av bygningene medfører slitasje.
- Overflater, som vegger, tak, svalganger og terrasser kan ha behov for overflatebehandling og rehabilitering.
- Løpende og periodisk vedlikehold, samt utskiftinger vurderes iht. vedlikeholdsplan.
- Det er prekært behov for å gå over takteking og sammenføyninger som kan være lekkasjepunkter i alle blokkene. Utbedringer av disse kan være kostbare. Det tas høyde for denne risikoen i vedlikeholdsplanen. Vedlikeholdsplan, gir en oversikt over vedlikeholdsoppgavene i boligselskapet 10 år fram i tid. Og medfører kostnader på kort- og lang-sikt-.

Anskaffelser

Borettslaget har følgende planer for anskaffelser:

- Det planlegges å innhente tilbud for fiber-internett til alle beboere. Noe som innebærer ev. skifte fra fellesavtale med Telia. Styret ser på flere leverandører og velger det som gir best god internetthastighet og lavere kostnad på sikt.
- Styret vurderer installasjon av komfyrvakt i alle leiligheter som et tiltak, for å redusere unødvendige utrykninger fra brannvesenet, og for å unngå reelle branntilløp.

Forsikringer:

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Borettslaget skifter forsikringselskap fra 12.04.2021 fra IF til Fremtind.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Vandbakk, Martin (09.09.1987), 17.03.2021
- Woll, Øistein Kristian (26.03.1949), 18.03.2021
- Østnes, Nils Christian (26.01.1972), 17.03.2021
- Skarnes, Torild Helene (11.01.1953), 17.03.2021
- Gaunest, Robin (19.01.1966), 17.03.2021

Forseglet av



Posten Norge



Styret har forhandlet fram en god avtale som innebærer Bori-rabatt. Samt at beboere kan melde inn egne forsikringssaker direkte, ansvar og fordeling av egenandel gjøres ved styrevedtak. Avtalen innebærer lavere premie, og like god dekning. Totalkostnaden vil fortsatt være avhengig av antall forsikringsskader og omfanget i løpet av året. Denne kostnaden er vanskelig å anslå presist.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene har variert de siste årene, og kostpris for forbruk har økt. Borettslaget har et vannforbruk på rundt 8000 m³ pr år. Vannforbruket ligger til grunn for vann og avløpsgebyr.

Ettersom at borettslaget nylig har anskaffet vannmålere og første år med avlesing, var 2020, så opplever vi reduserte vann og avløpsgebyr på grunn av avvik mellom stipulert og faktisk forbruk.

Fra og med 2020 betaler vi for det vi vannet og avløpet som vi bruker, og ikke stipulert forbruk som var betydelig høyere enn det faktiske forbruket.

Finanskostnader

Det er ikke lagt til grunn noen økning av lånerenten i løpet av 2021. For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2020 lagt til grunn ved budsjetteringen.

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.

Sted: Lillestrøm, 17.03.2020

Nils Østnes
styremedlem

Martin Vandbakk
styreleder

Robin Gaupset
styremedlem

Torild Skarnes
styremedlem

Øistein Woll
styremedlem

Dokumentet er signert digitalt av:

- Vandbakk, Martin (09.09.1987), 17.03.2021
- Woll, Øistein Kristian (26.03.1949), 18.03.2021
- Østnes, Nils Christian (26.01.1972), 17.03.2021
- Skarnes, Torild Helene (11.01.1953), 17.03.2021
- Gaupset, Robin (19.01.1966), 17.03.2021

Forseglet av



Posten Norge

Innkallelse til generalforsamling og årsberetning

Dette dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Vandbakk, Martin (fødselsdato: 09.09.1987), signert 17.03.2021 med Signicat Sign BANKID_MOBILE
- Woll, Øistein Kristian (fødselsdato: 26.03.1949), signert 18.03.2021 med BankID
- Østnes, Nils Christian (fødselsdato: 26.01.1972), signert 17.03.2021 med Signicat Sign BANKID_MOBILE
- Skarnes, Torild Helene (fødselsdato: 11.01.1953), signert 17.03.2021 med Signicat Sign BANKID_MOBILE
- Gaupset, Robin (fødselsdato: 19.01.1966), signert 17.03.2021 med Signicat Sign BANKID_MOBILE



Dokumentet inneholder

- En forside med informasjon om signeringen
- Originaldokumentet med signatordetaljer på hver side
- Digitalt integrerte signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med en signaturtjeneste fra Posten Norge AS. Posten garanterer dermed for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturen er gyldig

Hvis du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.



RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	5 858 621	5 498 052	5 855 370	5 855 370
Andre inntekter	2	0	11 750	0	0
Sum inntekter		5 858 621	5 509 802	5 855 370	5 855 370
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	26 260	36 660	36 660	36 660
Styrehonorar	4	260 000	260 000	260 000	260 000
Revisjonshonorar	4	5 706	5 706	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		165 148	159 996	165 152	169 115
Konsulenttjenester	5	104 173	86 342	57 300	97 900
Kontingenter		34 785	37 720	34 785	34 785
Drift og vedlikehold	6	932 256	1 271 128	876 000	1 022 000
Vedlikeholdsavsetninger		3 857	7 291	0	0
Større vedlikehold/påkostninger		340 206	0	1	0
Forsikringer		477 073	489 638	463 326	504 400
Kommunale avgifter		631 258	1 042 406	1 100 000	663 000
Eiendomsskatt		157 466	155 678	179 000	165 000
Energi/fyring	7	132 806	214 313	165 000	145 000
Kabel-TV og bredbånd	8	265 760	260 988	274 000	279 000
Andre driftskostnader	9	160 010	172 757	174 000	185 500
Sum kostnader		3 696 765	4 200 623	3 791 224	3 568 360
Driftsresultat		2 161 856	1 309 179	2 064 146	2 287 010
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		5 346	52 927	5 000	2 000
Rentekostnader		524 404	633 775	533 491	390 000
Sum finansposter		-519 058	-580 848	-528 491	-388 000
Årets resultat		1 642 798	728 331	1 535 655	1 899 010
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	12	1 642 798	728 331	0	0
Sum disponering		1 642 798	728 331	0	0

447 Lillestrøm Brygge Borettslag

Dokumentet er signert digitalt av:

- Woll, Øistein Kristian (26.03.1949), 18.03.2021
- Østnes, Nils Christian (26.01.1972), 17.03.2021
- Vandbakk, Martin (09.09.1987), 17.03.2021
- Skarnes, Torild Helene (11.01.1953), 17.03.2021
- Gaupset, Robin (19.01.1966), 17.03.2021

Forseglet av



Posten Norge



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10, 15	18 029 425	18 029 425
Bygninger	10, 15	110 024 769	110 024 769
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		993 547	989 690
Sum anleggsmidler		129 047 741	129 043 884
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		172 010	273 804
Kortsiktige fordringer		1 819	2 419
Forskuddsbetalte kostnader		410 169	415 324
Bank		1 919 369	1 179 363
Sum omløpsmidler		2 503 367	1 870 910
SUM EIENDELER		131 551 108	130 914 794

447 Lillestrøm Brygge Borettslag

Dokumentet er signert digitalt av:

- Woll, Øistein Kristian (26.03.1949), 18.03.2021
- Østnes, Nils Christian (26.01.1972), 17.03.2021
- Vandbakk, Martin (09.09.1987), 17.03.2021
- Skarnes, Torild Helene (11.01.1953), 17.03.2021
- Gaupset, Robin (19.01.1966), 17.03.2021

Forseglet av



Posten Norge



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	9 100	9 100
Opptjent egenkapital	12	2 744 207	1 101 409
Sum egenkapital		2 753 307	1 110 509
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Vedlikeholdsfond		993 547	989 690
Sum avsetninger og forpliktelser		993 547	989 690
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 15	22 788 193	23 713 760
Boretsinnskudd	14, 15	104 759 262	104 759 262
Sum langsiktig gjeld		127 547 455	128 473 022
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		4 662	595
Leverandørgjeld		249 958	330 867
Påløpne renter		2 179	4 777
Annen kortsiktig gjeld		0	5 334
Sum kortsiktig gjeld		256 799	341 574
Sum gjeld		128 797 801	129 804 285
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		131 551 108	130 914 794

Pant og sikkerhetsstillelse 15

Lillestrøm 31.12.20

Lillestrøm Brygge Borettslag 2021

Sted: _____, dato: _____

Martin Vandbakk
Styreleder

Øistein Woll
Styremedlem

Nils Christian Østnes
Styremedlem

Robin Gaupset
Styremedlem

Torild Helene Skarnes
Styremedlem

447 Lillestrøm Brygge Borettslag

Dokumentet er signert digitalt av:

- Woll, Øistein Kristian (26.03.1949), 18.03.2021
- Østnes, Nils Christian (26.01.1972), 17.03.2021
- Vandbakk, Martin (09.09.1987), 17.03.2021
- Skarnes, Torild Helene (11.01.1953), 17.03.2021
- Gaupset, Robin (19.01.1966), 17.03.2021

Forseglet av



Posten Norge



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	5 855 532	5 498 052
Målingsbasert strømgifter	3 089	0
Sum	5 858 621	5 498 052

Note 2 - Andre inntekter

	2020	2019
Andre innbetalinger	0	11 750
Sum	0	11 750

447 Lillestrøm Brygge Borettslag

Dokumentet er signert digitalt av:

- Woll, Øistein Kristian (26.03.1949), 18.03.2021
- Østnes, Nils Christian (26.01.1972), 17.03.2021
- Vandbakk, Martin (09.09.1987), 17.03.2021
- Skarnes, Torild Helene (11.01.1953), 17.03.2021
- Gaupset, Robin (19.01.1966), 17.03.2021

Forseglet av



Posten Norge



NOTER

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	36 660	36 660
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	-10 400	0
Sum	26 260	36 660

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
Utbetalt styrehonorar	260 000	260 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	5 706	5 706
Sum	265 706	265 706

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020. I tillegg har styret fått dekket bevertning og gaver for kr. 1.693, jf. noten om andre driftskostnader

Note 5 - Konsulenttjenester

	2020	2019
Teknisk bistand	0	37 374
Vedlikeholdsplan/HMS	24 788	0
Vakthold	30 255	9 794
Andre fremmede tjenester	21 708	11 875
Andre forvaltningstjenester	27 423	27 300
Sum	104 173	86 342

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold eiendom	0	77 825
Vedlikehold bygg	207 370	475 712
Vedlikehold VVS	135 541	85 596
Vedlikehold elektro	6 888	51 397
Vedlikehold utvendige anlegg	30 643	7 781
Heiskostnader	83 536	83 551
Vedlikehold garasjer	29 041	88 810
Vedlikehold ventilasjon	92 658	13 883
Brannsikring	83 317	88 153
Kostnader til dugnad	0	2 850
Egenandel forsikringsskader	12 000	40 000
Vaktmestertjenester	251 264	255 571
Sum	932 256	1 271 128

447 Lillestrøm Brygge Borettslag

Dokumentet er signert digitalt av:

- Woll, Øistein Kristian (26.03.1949), 18.03.2021
- Østnes, Nils Christian (26.01.1972), 17.03.2021
- Vandbakk, Martin (09.09.1987), 17.03.2021
- Skarnes, Torild Helene (11.01.1953), 17.03.2021
- Gaupset, Robin (19.01.1966), 17.03.2021

Forseglet av



Posten Norge



NOTER

Note 7 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	104 382	207 440
Biovarme, fjernvarme, gass	28 424	6 872
Sum	132 806	214 313

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2020	2019
Kabel-TV	265 760	260 988
Sum	265 760	260 988

Note 9 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Sjøpeltømming/Container	9 262	9 392
Lyspærer, sikringer m.m.	1 768	0
Leie/leasing av kontormaskiner	102 527	70 474
Verktøy og redskaper	0	307
Nøkler, låser og skilt	-333	11 689
Skadedyrarb. & Soppkontroll	15 204	14 796
Kontorekvisita	2 144	3 350
Trykksaker, generelle	921	0
Kopiering	838	0
Kostnader tillitsvalgte	809	4 764
Generalforsamling/årsmøte	14 354	20 947
IT-Kostnader	3 019	28 620
Porto	3 094	1 047
Gaver	887	1 652
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	3 865	3 628
Velferdskostnader	1 652	2 092
Sum	160 010	172 757

Note 10 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	110 024 769	18 029 425
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	110 024 769	18 029 425
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	110 024 769	18 029 425

Antatt levetid i år :

447 Lillestrøm Brygge Borettslag

Dokumentet er signert digitalt av:

- Woll, Øistein Kristian (26.03.1949), 18.03.2021
- Østnes, Nils Christian (26.01.1972), 17.03.2021
- Vandbakk, Martin (09.09.1987), 17.03.2021
- Skarnes, Tonid Helene (11.01.1953), 17.03.2021
- Gaupset, Robin (19.01.1966), 17.03.2021

Forseglet av



Posten Norge



NOTER

Note 10 - Anleggsmidler

Det er avsatt til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold som ikke dekkes av vedlikeholdsavsetningen blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.

447 Lillestrøm Brygge Borettslag

Dokumentet er signert digitalt av:

- Woll, Øistein Kristian (26.03.1949), 18.03.2021
- Østnes, Nils Christian (26.01.1972), 17.03.2021
- Vandbakk, Martin (09.09.1987), 17.03.2021
- Skarnes, Tonild Helene (11.01.1953), 17.03.2021
- Gaupset, Robin (19.01.1966), 17.03.2021

Forseglet av



Posten Norge



NOTER

Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	91	100	9 100

Note 12 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
Opptjent egenkapital 01.01	1 101 409	373 077
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 642 798	728 331
Opptjent egenkapital 31.12	2 744 207	1 101 409

Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Handelsbanken	DNB BANK ASA	DNB BANK ASA	Handelsbanken
Lånenummer:	94937039594	12135195659	12128537536	94937039586
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2020	2017	2014	2020
Rentesats:	1.75 %	2.15 %	2.15 %	1.75 %
Beregnet innfridd:	15.09.2036	08.04.2020	08.04.2020	15.09.2031
Opprinnelig lånebeløp:	13 400 000	13 900 000	16 040 000	11 252 000
Lånesaldo 01.01:	0	12 701 272	11 012 488	0
Avdrag i perioden:	461 241	12 701 272	11 012 488	658 250
Opptak i perioden:	12 805 312	0	0	11 102 372
Lånesaldo 31.12:	12 344 071	0	0	10 444 122
Saldo 5 år frem i tid:	8 786 478	0	0	5 829 553

Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	127 547 455	128 473 022
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	128 054 194	128 054 194

Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	133 759 258	133 759 258

447 Lillestrøm Brygge Borettslag

Dokumentet er signert digitalt av:

- Woll, Øistein Kristian (26.03.1949), 18.03.2021
- Østnes, Nils Christian (26.01.1972), 17.03.2021
- Vandbakk, Martin (09.09.1987), 17.03.2021
- Skarnes, Torild Helene (11.01.1953), 17.03.2021
- Gaupset, Robin (19.01.1966), 17.03.2021

Forseglet av



Posten Norge



NOTER

Note 16 - Disponible midler

	2020	2019
A. Disponible midler 01.01	1 529 336	2 315 755
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 642 798	728 331
Tilbakeføring av årets vedlikeholdsavsetning	3 857	7 291
Opptak langsiktig gjeld	23 907 684	0
Avdrag langsiktig gjeld	-24 833 251	-1 514 750
Endringer i andre langsiktige poster	-3 857	-7 291
B. Årets endringer disponible midler	717 232	-786 419
C. Disponible midler 31.12	2 246 568	1 529 336
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	2 503 367	1 870 910
- Kortsiktig gjeld	256 799	341 574
= Disponible midler 31.12	2 246 568	1 529 336

447 Lillestrøm Brygge Borettslag

Dokumentet er signert digitalt av:

- Woll, Øistein Kristian (26.03.1949), 18.03.2021
- Østnes, Nils Christian (26.01.1972), 17.03.2021
- Vandbakk, Martin (09.09.1987), 17.03.2021
- Skarnes, Torild Helene (11.01.1953), 17.03.2021
- Gaupset, Robin (19.01.1966), 17.03.2021

Forseglet av



Posten Norge



Til generalforsamlingen i Lillestrøm Brygge Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Lillestrøm Brygge Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 642 798. Årsregnskapet består av balanse per 31.12.2020, 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 31.12.2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



An Association of
Independent Accounting Firms

MEMBER OF
SIGNICAT
2019-2024

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



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 avvirket.

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, 22. mars 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



Medlemsforbruk
SIGNICAT
2022-01-01

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