



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 335 396
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: Bjørn Kvisler
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2021

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, 22.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 258 193	1 193 764
Sum inntekter		1 258 193	1 193 764
Kostnader			
Lønnskostnad		88 080	74 165
Annen driftskostnad		685 977	666 828
Sum kostnader		774 057	740 992
Driftsresultat		484 136	452 773
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 198	12 049
Sum finansinntekter		13 198	12 049
Annen rentekostnad		90 739	129 485
Sum finanskostnader		90 739	129 485
Netto finans		-77 541	-117 437
Ordinært resultat før skattekostnad		406 595	335 335
Ordinært resultat etter skattekostnad		406 595	335 335
Årsresultat		406 595	335 336
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		406 595	335 336
Sum overføringer og disponeringer		406 595	335 336



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		25 384 527	25 384 527
Sum varige driftsmidler		25 384 527	25 384 527
Sum anleggsmidler		25 384 527	25 384 527
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		5 806	12 827
Andre fordringer		48 542	76 088
Sum fordringer		54 348	88 915
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 380 412	1 181 469
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 380 412	1 181 469
Sum omløpsmidler		1 434 760	1 270 384
SUM EIENDELER		26 819 287	26 654 911
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 655 542	4 248 946



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum opptjent egenkapital		4 655 542	4 248 946
Sum egenkapital		4 657 542	4 250 946
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 392 477	3 677 622
Øvrig langsiktig gjeld		18 692 075	18 692 075
Sum annen langsiktig gjeld		22 084 552	22 369 697
Sum langsiktig gjeld		22 084 552	22 369 697
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		32 136	30 858
Annen kortsiktig gjeld		45 057	3 410
Sum kortsiktig gjeld		77 194	34 268
Sum gjeld		22 161 746	22 403 965
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 819 287	26 654 911



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 702039

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 335 396
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: Bjørn Kvisler
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2021

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, 13.09.2021



Organisasjonsnr: 982 335 396
ELVERHØY BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 258 193	1 193 764
Sum inntekter		1 258 193	1 193 764
Kostnader			
Lønnskostnad		88 080	74 165
Annen driftskostnad		685 977	666 828
Sum kostnader		774 057	740 992
Driftsresultat		484 136	452 773
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 198	12 049
Sum finansinntekter		13 198	12 049
Annen rentekostnad		90 739	129 485
Sum finanskostnader		90 739	129 485
Netto finans		-77 541	-117 437
Ordinært resultat før skattekostnad		406 595	335 335
Ordinært resultat etter skattekostnad		406 595	335 335
Årsresultat		406 595	335 336
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		406 595	335 336
Sum overføringer og disponeringer		406 595	335 336



Øvrig langsiktig gjeld	18 692 075	18 692 075
Sum annen langsiktig gjeld	22 084 552	22 369 697
Sum langsiktig gjeld	22 084 552	22 369 697
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	32 136	30 858
Annen kortsiktig gjeld	45 057	3 410
Sum kortsiktig gjeld	77 194	34 268
Sum gjeld	22 161 746	22 403 965
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	26 819 287	26 654 911



Organisasjonsnr: 982 335 396
ELVERHØY BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Ytelser til daglig leder

Note
4

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Styremedlemmer	0.00	0.00	80000.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Note
4

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



RESULTAT

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 166 388	1 174 328	1 171 000	1 166 000
Andre inntekter	91 805	19 436	0	151 000
Sum inntekter	1 258 193	1 193 764	1 171 000	1 317 000
Kostnader				
Lønns- og personalkostnader	8 080	9 165	9 000	11 000
Styre honorar	80 000	65 000	65 000	80 000
Revisjonshonorar	4 375	4 375	5 000	5 000
Forretningsfører honorar	56 464	54 704	57 000	58 000
Konsulent tjenester	368	245	1 000	1 000
Kontingenter	7 645	8 290	8 000	8 000
Drift og vedlikehold	332 591	275 124	335 000	408 000
Forsikringer	47 068	47 176	52 000	76 000
Kommunale avgifter	118 662	133 663	134 000	160 000
Eiendomsskatt	310	12 040	12 000	1 000
Energi/fyring	39 359	47 716	50 000	45 000
Kabel-TV og bredbånd	71 114	69 838	73 000	75 000
Andre driftskostnader	8 021	13 657	17 000	17 000
Sum kostnader	774 057	740 992	818 000	945 000
Driftsresultat	484 136	452 773	353 000	372 000
Finansinntekter/-kostnader				
Renteinntekter	13 198	12 049	1 000	1 000
Rentekostnader	90 739	129 485	127 000	70 000
Sum finansposter	-77 541	-117 437	-126 000	-69 000
Årets resultat	406 595	335 336	227 000	303 000
Disponering:				
Overført til/fra egenkapital	406 595	335 336	0	0
Sum disponering	406 595	335 336	0	0



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Bygninger	25 384 527	25 384 527
Finansielle anleggsmidler		
Sum anleggsmidler	25 384 527	25 384 527
Omløpsmidler		
Restanser felleskostnader	5 806	12 827
Kortsiktige fordringer	3 431	1 745
Forskuddsbetalte kostnader	45 111	74 343
Bank	1 380 412	1 181 469
Sum omløpsmidler	1 434 760	1 270 384
SUM EIENDELER	26 819 287	26 654 911



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Andelskapital/innskutt egenkapital	2 000	2 000
Opptjent egenkapital	4 655 542	4 248 946
Sum egenkapital	4 657 542	4 250 946
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Pantelån	3 392 477	3 677 622
Borettsinnskudd	18 692 075	18 692 075
Sum langsiktig gjeld	22 084 552	22 369 697
Kortsiktig gjeld		
Forskudd felleskostnader	676	1 807
Leverandørgjeld	32 136	30 858
Påløpne renter	372	705
Gjeld til selskap / beboer	30 637	0
Annen kortsiktig gjeld	13 372	898
Sum kortsiktig gjeld	77 194	34 268
Sum gjeld	22 161 746	22 403 965
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	26 819 287	26 654 911

Pant og sikkerhetsstillelse

Lillestrøm 31.12.20

Elverhøy Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Bjørn Kvisler
Styreleder

Ruth Gunby
Styremedlem

Ellen Ausen
Styremedlem

458 Elverhøy Borettslag



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 12. APRIL 2021.

På grunn av fortsatt koronaepidemi er det heller ikke i år forsvarlig å avholde et fysisk generalforsamlingsmøte.

Styret har vedtatt å avholde årets generalforsamling som en avstemmingsvariant på papir.

Bakerst i heftet ligger en stemmeblankett som skal benyttes. Klipp denne ut.

Gå gjennom hvert av vedtakene og sett ett kryss ved det alternativet du ønsker å stemme på. Stemmeblankett uten kryss vil bli telt som blanke stemmer.

Blanketten må dateres og signeres.

Ferdig utfylt stemmeblankett leveres til styremedlem Ellen Ausen eller legges i hennes postkasse innen 12. april 2021.

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

Frogner 15. mars 2021

I styret for Elverhøy Borettslag
leder



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR
GENERALFORSAMLING 12. APRIL 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 resultatet tillegges opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder

B) Valg av styremedlemmer

C) Valg av varamedlemmer

D) Valg av 1 delegat og 1 varadelegat til BORI BBL generalforsamling.



Elverhøy Borettslag

STYRETS ÅRSBERETNING 2020

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Leder:	Bjørn Kvisler	1462 Fjellhamar	Valgt for 1 år i 2020
Styremedl:	Ellen Ausen	2016 Frogner	Valgt for 2 år i 2019
	Ruth Gunby	2016 Frogner	Valgt for 1 år i 2020
Varamedl:	Reidun Johansen	2016 Frogner	Valgt for 1 år i 2020

Delegat til BORI BBL's generalforsamling
Bjørn Kvisler

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Elverhøy Borettslag ble stiftet 02/08/2000 og har organisasjonsnummer 682 335 396.

Postadresse:

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:

Borettslaget kan motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes denne på e-post til Elverhøy Borettslag 682 335 396@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:

Elverhøy Borettslag 682 335 396
Postboks 2719
7439 Trondheim

Borettslaget består av 20 andelsboliger, fordelt på 1 bygning med adresse Dueveien 3, 2016 Frogner.

Eiendommen har gnr 273, bnr 9 i Lillestrøm kommune.

- B Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne. Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.
- C Styret består av 2 kvinner og 1 mann. Styrets leder er mann. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i borettslaget.



- D 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 i bygningen og på eiendommen.
- E Ytre miljø
Borettslagets virksomhet forurenses ikke det ytre miljø i nevneverdig grad.

4. STYRETS ARBEID

Styret har avholdt 6 møter i 2020 og 2 møter i 2021 og behandlet en rekke saker, så som:

- Behandlet regnskapsrapporter og overvåket økonomien i 2020.
- Styret har utarbeidet og vedtatt budsjett for 2021
- Styret har informert beboere ved oppslag på oppslagtavla
Har godkjent nye andelseiere.
- Styret har behandlet søknader om utleie og godkjent nye leietakere.
- Styret har administrert utleie av borettslaget garasje plasser.
Styret har arbeidet med en rekke mindre driftsmessige og vedlikeholds-saker gjennom året.
Styret har fulgt opp en større VVS-reparasjon
- Styret har reparert og anskaffet ny dørautomatikk
- Styret har fulgt opp HMS – fornyet brannslukningsapparater i garasjen.

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

5. REGNSKAPET FOR 2020

Regnskapet for 2020 viser et driftsresultat på kr 484 136,- og et positivt årsresultat på kr 406 595,-.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2020 kr 1 357 566,-.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Kommentar til regnskapet:

Generelt viser regnskapet for 2020 godt samsvar med budsjettpostene.

Posten *Drift og vedlikehold*, som tar sikte på å dekke en rekke ulike kostnadsarter innenfor vedlikehold viser, med små endringer mellom konti, balanse med budsjettet.

Posten *Kommunale avgifter* viser en innsparing på ca. kr 15 000,-.

Posten *Eiendomsskatt* er kraftig redusert som et resultat av felles avgiftsberegninger etter kommunesammenslåingen.

Posten *Energi/fyring* viser for 2020 ca. 30% lavere kostnader enn tidligere år.

Årsaken til dette er at det var svært lave strømpriser gjennom året.

Det er gjennomført vedlikehold i henhold til vedlikeholdsplan som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi.



Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar. Eventuelt større tiltak finansiert 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 regnskapskikk.

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:

Budsjettet for 2021 er basert ingen endring av felleskostnadene.

Drift og vedlikehold:

Vedlikehold fordeler seg på mange kostnadsarter, f. eks vedlikehold av bygning, elektro, garasje mfl. Det budsjetteres med kr 100 000,- til dekning for generelt vedlikehold og utvending oppgradering a inngangspartiet.

Forsikringer:

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

Kommunale avgifter:



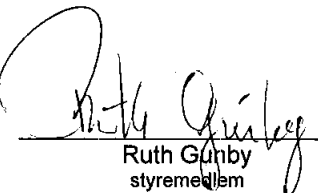
Endringer i de kommunale avgiftene blir vanligvis prisregulert hvert år. Etter uforklarlig økning av vann de senere år er forbruket etter bytte av vannmåler tilbake til forventet forbruk. Det er avsatt kr 107 000,- for å møte borettslagets andel av kostnadene for de kommunale avgiftene.

Finanskostnader:

Borettslagets lån i Kommunalbanken til flytende rente er budsjettet med kr 70 000,- i rentekostnader og kr 308 000,- til avdrag.

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.

Frogner, 31.12.2020 /15.03.2021.

		
Ellen Ausen styremedlem	Bjørn Kvisler styreleder	Ruth Gunby styremedlem



INFORMASJON OM ELVERHØY BORETTSLAG

Elverhøy Borettslag ble stiftet 02/08/2000 og borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Vedtekter/regler

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

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 å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer har plikt til å foreta egenkontroll på elektrisk anlegg og brannvarslings-/brannslukkingsutstyr i boligen og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og de ansattes helse og sikkerhet.

Vaktmestertjeneste

Borettslaget har inngått avtale med Dag Økern om ukentlig tilsyn av eiendommen. I tillegg er det inngått en fellesavtale med Frogner Invest AS om snøbrøyting, strøing og plenklipping. Fellesavtalen er inngått med Dag Økern.

Renhold

Renholdstjenestene leveres av INSIDER Facility Service As.

Parkering

Laget har 20 boliger og 15 garasjeplasser i kjeller. Plassene leies ut primært til andelseiere og andre med tilknytning til bygningen.

Nøkler

Bestilling /rekvisisjon av nøkkel til hovdeinngangsdør kan fås ved henvendelse til styreleder. Nøklerne betales av den enkelte.

Bruksoverlating (utleie mm)

Søknadsskjema om bruksoverlating kan lastes fra www.bori.no eller fås ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer.

Brannsikringsutstyr

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Kabel-TV

Tjenesten(e) leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08 – 22, lørdag 09 – 19 eller søndag 10 – 20.

Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se www.telia.no/kontakt-oss/ for mer informasjon.

Energimerking

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.



Vedlikeholdshistorikk

Type vedlikehold	Årstall
Skiftet hovedinngangsdør	2008
Oppdatert mottaket for TV-signaler fra Get.	2011
Foretatt vask av vegger i fellesarealer	2011
Maling av bygningens vinduer	2011
Maling av korridorer og trappeoppgang	2014
Nedskuring og boning av fellesarealer	2014
Oppmaling av p-plasser ute og i garasjen	2014
Etablert ny strømkabel til utelysene (mastene)	2015
Fornyet brannvarslingsanlegget i hele bygget	2015
Etablert nytt callingsystem	2015
Reparert/skiftet tak over balkongene	2017
Skurt og bonet gulv i fellesområdene.	2018
Reparert lekkasje i 1 etg. /garasjekjeller	2018
Reparert avløpsrør mellom 2 og 3 etg.(rørforskyvning)	2020
Etablert ny dørautomatikk i hoveddør	2020
Fornylelse av brannslukningsapparatene i garasjekjeller	2020

Forsikringer

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

Bygninger:

Borettslagets eiendommer, bygninger m. m er forsikret i Fremtind Forsikring AS, polise nr. 20855807.

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak.

«Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

For å melde skade til Fremtind benyttes skademeldingsskjema på www.bori.no. Ved akutt skade kan Fremtind Forsikring AS vakttelefon 915 02300

Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Skadedyrsdekningen ivaretas av Avarn Security (gamle Nokas), men alle skader meldes inn til Fremtind på vanlig måte gjennom skjema på BORI sine hjemmesider. Tlf. 915 02580 (vakttelefon) eller 333 10 000.

Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget har forkjøpsrett og dernest de som er utpekt av Lillestrøm kommune. Utover dette har de øvrige andelseierne i boligbyggelaget, utpekt av styret i boligbyggelaget forkjøpsrett



RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 166 388	1 174 328	1 171 000	1 166 000
Andre inntekter	2	91 805	19 436	0	151 000
Sum inntekter		1 258 193	1 193 764	1 171 000	1 317 000
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	8 080	9 165	9 000	11 000
Styrehonorar	4	80 000	65 000	65 000	80 000
Revisjonshonorar	4	4 375	4 375	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		56 464	54 704	57 000	58 000
Konsulenttjenester	5	368	245	1 000	1 000
Kontingenter		7 645	8 290	8 000	8 000
Drift og vedlikehold	6	332 591	275 124	335 000	408 000
Forsikringer		47 068	47 176	52 000	76 000
Kommunale avgifter		118 662	133 663	134 000	160 000
Eiendomsskatt		310	12 040	12 000	1 000
Energi/fyring	7	39 359	47 716	50 000	45 000
Kabel-TV og bredbånd	8	71 114	69 838	73 000	75 000
Andre driftskostnader	9	8 021	13 657	17 000	17 000
Sum kostnader		774 057	740 992	818 000	945 000
Driftsresultat		484 136	452 773	353 000	372 000
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		13 198	12 049	1 000	1 000
Rentekostnader		90 739	129 485	127 000	70 000
Sum finansposter		-77 541	-117 437	-126 000	-69 000
Årets resultat		406 595	335 336	227 000	303 000
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	12	406 595	335 336	0	0
Sum disponering		406 595	335 336	0	0



BALANSE

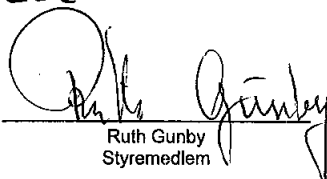
	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 15	25 384 527	25 384 527
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		25 384 527	25 384 527
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		5 806	12 827
Kortsiktige fordringer		3 431	1 745
Forskuddsbetalte kostnader		45 111	74 343
Bank		1 380 412	1 181 469
Sum omløpsmidler		1 434 760	1 270 384
SUM EIENDELER		26 819 287	26 654 911

458 Elverhøy Borettslag

**BALANSE**

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	2 000	2 000
Opptjent egenkapital	12	4 655 542	4 248 946
Sum egenkapital		4 657 542	4 250 946
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 15	3 392 477	3 677 622
Borettssinnskudd	14, 15	18 692 075	18 692 075
Sum langsiktig gjeld		22 084 552	22 369 697
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		676	1 807
Leverandørgjeld		32 136	30 858
Påløpne renter		372	705
Gjeld til selskap / beboer		30 637	0
Annen kortsiktig gjeld		13 372	898
Sum kortsiktig gjeld		77 194	34 268
Sum gjeld		22 161 746	22 403 965
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 819 287	26 654 911

Pant og sikkerhetsstillelse 15

Lillestrøm 31.12.20
Elverhøy BorettslagSted: FROGNER, dato: 15.03.2021
Bjørn Kvisler
Styreleder
Ruth Gunby
Styremedlem
Ellen Ausen
Styremedlem**458 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 oppljent.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
Felleskostnader	714 048	726 000
Garasje	45 300	53 300
Stipulerte renter	127 020	115 008
Stipulerte avdrag	280 020	280 020
Sum	1 166 388	1 174 328

Note 2 - Andre inntekter

	2020	2019
Reduksjon honorar/avgifter ved avregning	21 844	0
Innbetalt fra sameierne	0	18 882
Andre innbetalinger	69 961	554
Sum	91 805	19 436

Andre innbetalinger gjelder tilbakebetalt beløp fra kommunen, da bri i perioden 2015-2018 ble belastet for mye i vann og avløpsavgift.



NOTER

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	11 280	9 165
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	-3 200	0
Sum	8 080	9 165

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
Utbetalt styrehonorar	80 000	65 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 375	4 375
Sum	84 375	69 375

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020.

Note 5 - Konsulenttjenester

	2020	2019
Andre fremmede tjenester	0	123
Andre forvaltningstjenester	368	123
Sum	368	245

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold bygg	24 393	0
Vedlikehold VVS	48 546	4 744
Heiskostnader	73 926	65 583
Vedlikehold garasjer	8 727	3 387
Brannsikring	45 154	36 204
Vaktmestertjenester	49 667	51 896
Renholdstjenester	62 138	85 495
Snøbrøyting/strøing/feiling	9 272	18 497
Gressklipping	10 769	9 319
Sum	332 591	275 124



NOTER

Note 7 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	39 359	47 716
Sum	39 359	47 716

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2020	2019
Kabel-TV	71 114	69 838
Sum	71 114	69 838

Note 9 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Lyspærer, sikringer m.m.	437	1 502
Sanitær- og renholdskostnader	2 102	0
Inventar	0	7 121
Nøkler, låser og skilt	2 048	1 736
Generalforsamling/årsmøte	992	922
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 442	2 376
Sum	8 021	13 657

Note 10 - Anleggsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	25 384 527
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	25 384 527
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	25 384 527

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 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	20	100	2 000



NOTER

Note 12 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
Opptjent egenkapital 01.01	4 248 946	3 913 610
Tilført til/fra EK fra årets resultat	406 595	335 336
Opptjent egenkapital 31.12	4 655 542	4 248 946

Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Kommunalbanken AS
Lånenummer:	20000643
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2006
Rentesats:	2.00 %
Beregnet innfridd:	30.12.2030
Opprinnelig lånebeløp:	6 580 709
Lånesaldo 01.01:	3 677 622
Avdrag i perioden:	285 145
Lånesaldo 31.12:	3 392 477
Saldo 5 år frem i tid:	1 786 838

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	22 084 552	22 369 697
Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	25 384 527	25 384 527
	2020	2019
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	41 691 891	41 691 891



NOTER

Note 16 - Disponible midler

	2020	2019
A. Disponible midler 01.01	1 236 116	1 179 053
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	406 595	335 336
Avdrag langsiktig gjeld	-285 145	-278 273
B. Årets endringer disponible midler	121 450	57 063
C. Disponible midler 31.12	1 357 566	1 236 116
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	1 434 760	1 270 384
- Kortsiktig gjeld	77 194	34 268
= Disponible midler 31.12	1 357 566	1 236 116



Til generalforsamlingen i Elverhøy Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Elverhøy Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 406 595. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



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

An Association of
Independent Accounting Firms



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, 21. mars 2021
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



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