



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 840 607  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TERNINGMOEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Storgata 51  
2414 ELVERUM

### 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: Rita Mikkelsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2021

### 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, 03.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		960 263	960 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>960 263</b>	<b>960 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		22 020	22 820
Annen driftskostnad		581 759	597 850
<b>Sum kostnader</b>		<b>603 779</b>	<b>620 670</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>356 484</b>	<b>339 330</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		401	1 314
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>401</b>	<b>1 314</b>
Annen finanskostnad		93 126	118 017
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>93 126</b>	<b>118 017</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-92 725</b>	<b>-116 703</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>263 759</b>	<b>222 627</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>263 759</b>	<b>222 627</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>263 759</b>	<b>222 627</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>263 759</b>	<b>222 627</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		263 759	222 627
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>263 759</b>	<b>222 627</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 783 010	5 783 010
Sum varige driftsmidler		5 783 010	5 783 010
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 783 010	5 783 010
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		1 772	122 468
Sum fordringer		1 772	122 468
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		743 092	659 904
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		743 092	659 904
Sum omløpsmidler		744 864	782 371
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 527 874</b>	<b>6 565 382</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 527 219	2 263 460
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 527 219</b>	<b>2 263 460</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 529 219</b>	<b>2 265 460</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 834 577	4 022 235
Øvrig langsiktig gjeld		160 000	160 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 994 577</b>	<b>4 182 235</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 994 577</b>	<b>4 182 235</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		414	694
Leverandørgjeld		3 594	116 993
Annen kortsiktig gjeld		71	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 079</b>	<b>117 687</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 998 656</b>	<b>4 299 922</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 527 874</b>	<b>6 565 382</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 494705

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 840 607  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TERNINGMOEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Storgata 51  
2414 ELVERUM

#### 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: Rita Mikkelsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2021

#### 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, 15.07.2021



Organisasjonsnr: 955 840 607  
TERNINGMOEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		960 263	960 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>960 263</b>	<b>960 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		22 020	22 820
Annen driftskostnad		581 759	597 850
<b>Sum kostnader</b>		<b>603 779</b>	<b>620 670</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>356 484</b>	<b>339 330</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		401	1 314
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>401</b>	<b>1 314</b>
Annen finanskostnad		93 126	118 017
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>93 126</b>	<b>118 017</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-92 725</b>	<b>-116 703</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>263 759</b>	<b>222 627</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>263 759</b>	<b>222 627</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>263 759</b>	<b>222 627</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		263 759	222 627
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>263 759</b>	<b>222 627</b>



Organisasjonsnr: 955 840 607  
TERNINGMOEN BORETTSLAG

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

**Anleggsmidler**  
**Immaterielle eiendeler**  
Sum immaterielle eiendeler 0 0

**Varige driftsmidler**  
Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom 5 783 010 5 783 010  
Sum varige driftsmidler 5 783 010 5 783 010

**Finansielle anleggsmidler**  
Sum finansielle  
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 5 783 010 5 783 010

**Omløpsmidler**  
**Varer**  
Sum varer 0 0

**Fordringer**  
Andre fordringer 1 772 122 468  
Sum fordringer 1 772 122 468

**Investeringer**  
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter  
og lignende**  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 743 092 659 904  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 743 092 659 904

Sum omløpsmidler 744 864 782 371

**SUM EIENDELER** 6 527 874 6 565 382

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

**Egenkapital**  
**Innskutt egenkapital**  
Annen innskutt egenkapital 2 000 2 000  
Sum innskutt egenkapital 2 000 2 000

**Opptjent egenkapital**  
Annen egenkapital 2 527 219 2 263 460



Sum opptjent egenkapital	2 527 219	2 263 460
Sum egenkapital	2 529 219	2 265 460
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 834 577	4 022 235
Øvrig langsiktig gjeld	160 000	160 000
Sum annen langsiktig gjeld	3 994 577	4 182 235
Sum langsiktig gjeld	3 994 577	4 182 235
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	414	694
Leverandørgjeld	3 594	116 993
Annen kortsiktig gjeld	71	
Sum kortsiktig gjeld	4 079	117 687
Sum gjeld	3 998 656	4 299 922
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>6 527 874</b>	<b>6 565 382</b>



Organisasjonsnr: 955 840 607  
TERNINGMOEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**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 Terningmoen Borettslag  
avholdes digitalt på [vibbo.no](http://vibbo.no)

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- B) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020**

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**3. GODTGJØRELSER**

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

**4. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Elverum, 24. mars 2021  
Styret i Terningmoen Borettslag

Erland Lae/s/    Gun Berit Snipen/s/    Jørn Tønnessen/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Erland Lae	Elgvegen 7 A
Nestleder	Gun Berit Snipen	Elgvegen 5 A
Styremedlem	Jørn Tønnessen	Elgvegen 9 B
Varamedlem	Steinar Finborud	Elgvegen 10 B
Varamedlem	Ingrid Ottermo	Elgvegen 4 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om Terningmoen Borettslag

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Terningmoen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955840607, og ligger i ELVERUM kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer :

13 335 336 337 338 339 340 341 342 345 346

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Terningmoen Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



TERNINGMOEN BORETTSLAG

Org.nr. 955 840 607

## STYRETS ÅRSBERETNING

For perioden 22. mai 2020 til 2. juni 2021.

Årsmøtet ble gjennomført på MS Teams 14. – 22. mai 2020.

Det har vært et hektisk år for styret denne perioden.

Vi har hatt syv ordinære og ett ekstraordinært styremøte med til sammen 32 saker.

Samtidig har det vært mye informasjonsutveksling på e-post mellom oss i styret og mange involverte parter i forbindelse med utbyggingen av Jegertomta. Se omtale i avsnitt nedenfor.

Det har vært en andelsoverdragelse denne perioden. Elgvegen 11B, 1. desember 2020.

Styret hadde en intensjon etter forrige generalforsamling at vi skulle ha klar en ordning for differensiering av forsikring og eiendomsskatt. Men det kom nye regler for beregning av eiendomsskatt fra 1. januar 2020. Nå skal eiendomsskatten beregnes etter skatteetatens ligningsverdi på de enkelte andelene. Alt nedlagt arbeid var borkastet. Styreleder oppfordrer det «nye» styret til å fortsette arbeidet med differensieringen. Det er meget viktig at utgiftene fordeles etter boligverdien på de enkelte andelene.

De fleste sakene styret har behandlet denne perioden, dreier seg om utbyggingen av JEGERTOMTA. Etter reguleringen av Nordtomta, var vi selvfølgelig klar over at det kom til å bli utbygging på tomteområdet mellom oss og Jegerstien.

Men da det kom varsel om oppstart av planarbeid 8. oktober 2020, (*Detaljregulering for Jegertomta, Elverum kommune*), ble vi nok både overasket og forbanna. Nå startet kampen mot Campus Elverum AS og deres planer om å bygge ei blokk på 4 – 5 etasjer (15 – 16 meter høy) og opp mot 40 meter langt. **6. november 2020 var fristen for innspill i første runde. Siden den datoen har kampen mot utbygging hatt første prioritet.**

Det er spesielt to dokumenter styret vil fremheve i denne sammenheng.

Alle medlemmer i Formannskapet i Elverum kommune fikk den 9. februar et dokument på e-post med teksten: **Betraktninger omkring endringer av reguleringsplan:** Denne fikk vi mange positive tilbakemeldinger på. Kommunen har i dag 35 medlemmer og av disse er det 9 medlemmer i formannskapet. Formannskapet er de første som får saker til behandling før de går videre til kommunestyret.

Det andre dokumentet er vesentlig mer omfattende. I dokumentet - **Kommentarer, innspill og vurderinger** på 6 tetskrevne sider - har vi definert **konsekvenser** om byggeprosjektet blir gjennomført. Dokumentet er skrevet på bakgrunn av opplysningene som framkommer i PLANBESKRIVELSE TIL DETALJREGULERING FOR JEGERTOMTA datert 19.02.21.

Vi har hatt veldig mange medspiller som har gitt sine bidrag i kampen mot utbyggingen. Alt fra privatpersoner, barnchage, Trygg Trafikk, Vestad vel osv. Vi er ikke alene i kampen mot utbygging. Alle disse innspillene er det referert til i Planbeskrivelsen som nevnt over.



1) Det er registrert 3 - tre tilfeller av vannlekkasjer denne perioden.  
Den ene ble en større forsikrings sak hvor vi måtte ut med en egenandel på kr.10.000,00.  
To av disse sakene gjelder feil eller defekte deler på maskiner tilkoblet rørsystemet.  
**Styret oppfordrer derfor alle til å være nøye med å sjekke slanger, tilkoblinger, sluk, og ellers all utstyr som er tilkoblet vann - og avløp.**

2) Vi vil samtidig ta med det elektriske anlegget.  
Det er veldig viktig at dere er oppmerksomme på tilstanden til det elektriske anlegget. Sikringskap og kablinger. Har det vært mye «egetmontering» osv.? Bygningene er fra 1958 og det er fortsatt noen leiligheter som har de opprinnelige installasjonene.

**Begge disse punktene er beskrevet i vedtektene som andelseierne er pliktige til å holde i orden.**

Elverum 13. april 2021

Erlend Læ  
Styreleder

Jørn Tønnessen  
Nestleder

Gun B. Strupen  
Styremedlem



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 960 263,-.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 603 779,-.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 263 759,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 740 785,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 50 000,-.

### Kommunale avgifter i ELVERUM kommune

Det er budsjettert med kr 394 500,-.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med kr 122 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Terningmoen Borettslag.

### Lån

Terningmoen Borettslag har lån i OBOS.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar

Det er budsjettert med kr 76 000,-.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Terningmoen Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### **Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet**

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Terningmoen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og note 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 årsrapporten 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.

*PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar*

*T: 02 316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)*

*Statss autoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapshverveselskap*



Uavhengig revisors beretning - Terningmoen Borettslag



*Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

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

*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 ISA 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Hamar, 26. Mars 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Vegard H. Løvlien  
Statsautorisert revisor

(2)



## TERNINGMOEN BORETTSLAG ORG.NR. 955 840 607, KUNDENR. 4243

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>664 684</b>	<b>617 212</b>	<b>664 684</b>	<b>740 785</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		263 759	222 627	191 500	84 500
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-187 658	-175 155	-178 000	-198 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>76 101</b>	<b>47 472</b>	<b>13 500</b>	<b>-113 500</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>740 785</b>	<b>664 684</b>	<b>678 184</b>	<b>627 285</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		744 864	782 371		
Kortsiktig gjeld		-4 079	-117 687		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>740 785</b>	<b>664 684</b>		



**TERNINGMOEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 955 840 607, KUNDENR. 4243**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	960 000	960 000	960 000	960 000
Andre inntekter	3	263	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>960 263</b>	<b>960 000</b>	<b>960 000</b>	<b>960 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-2 020	-2 820	-3 000	-3 000
Styrehonorar	5	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	6	-4 800	-4 300	-4 500	-5 000
Forretningsførerhonorar		-72 520	-70 545	-73 000	-76 000
Konsulenthonorar	7	-28 395	-4 077	-10 000	-110 000
Drift og vedlikehold	8	-4 530	-62 159	-35 000	-50 000
Forsikringer		-116 696	-96 897	-116 000	-122 000
Kommunale avgifter	9	-351 512	-350 861	-370 000	-394 500
Andre driftskostnader	10	-3 307	-9 012	-20 000	-20 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-603 779</b>	<b>-620 670</b>	<b>-651 500</b>	<b>-800 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>356 484</b>	<b>339 330</b>	<b>308 500</b>	<b>159 500</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	401	1 314	0	0
Finanskostnader	12	-93 126	-118 017	-117 000	-75 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-92 725</b>	<b>-116 703</b>	<b>-117 000</b>	<b>-75 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>263 759</b>	<b>222 627</b>	<b>191 500</b>	<b>84 500</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		263 759	222 627		



**TERNINGMOEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 955 840 607, KUNDENR. 4243**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	5 513 303	5 513 303
Tomt		269 707	269 707
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>5 783 010</b>	<b>5 783 010</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		1 772	5 772
Forskuddsbetalte kostnader		0	116 696
Driftskonto OBOS-banken		740 881	657 704
Sparekonto OBOS-banken		2 211	2 200
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>744 864</b>	<b>782 371</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 527 874</b>	<b>6 565 382</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Opptjent egenkapital		2 527 219	2 263 460
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 529 219</b>	<b>2 265 460</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 834 577	4 022 235
Borettsinnskudd	15	160 000	160 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 994 577</b>	<b>4 182 235</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		1	0
Leverandørgjeld		3 594	116 993
Påløpte renter		414	694
Annen kortsiktig gjeld	16	70	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>4 079</b>	<b>117 687</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD** **6 527 874** **6 565 382**

Pantstillelse	17	4 661 257	4 661 257
Garantiansvar		0	0

Elverum, 24. mars 2021  
Styret i Terningmoen Borettslag

Erland Lae/s/

Jørn Tønnessen/s/ Gun Berit Snipen/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	960 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>960 000</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

For mye innbetalt honorar, tilbakebetalt fra DNB	263
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>263</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 820
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	800
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 020</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 20 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 800.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-25 875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 520
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-28 395</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-4 530
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-4 530</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-162 241
Vann- og avløpsavgift	-107 703
Feieavgift	-9 780
Renovasjonsavgift	-71 788
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-351 512</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Trykksaker	-736
Porto	-254
Bank- og kortgebyr	-2 317
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-3 307</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	283
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	107
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>401</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-93 126
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-93 126</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	2 433 014
Saldo 1.1	3 080 289
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>5 513 303</b>

Tomten er kjøpt.

Gnr.13/bnr.335 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-4 460 000
Nedbetalt tidligere	437 765
Nedbetalt i år	187 658
	-3 834 577
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-3 834 577</b>

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-160 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-160 000</b>

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-70
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-70</b>

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	160 000
Pantelån	3 834 577
<b>TOTALT</b>	<b>3 994 577</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	5 513 303
Tomt	269 707
<b>TOTALT</b>	<b>5 783 010</b>



**STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Jørn Tønnessen

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Erland Læe

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Gun Snipen

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Steinar Finborud
2. Mona Storødegård

Styret i Terningmoen Borettslag

**Annen informasjon om borettslaget****Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

**Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6656001. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

**Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



**Større vedlikehold og rehabilitering**

2017 - 2017 Vask og maling av utvendig  
boligmasse