



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 256 371
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ELVEPARKEN 3 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ 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: Wenche-Irene Stedal Pramm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2021

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, 01.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	2 359 068	2 084 808
Sum inntekter		2 359 068	2 084 808
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	113 938	79 870
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	3 973 315	2 012 417
Sum kostnader		4 087 253	2 092 287
Driftsresultat		-1 728 185	-7 479
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 604	26 672
Sum finansinntekter		11 604	26 672
Annen rentekostnad		17 981	162
Sum finanskostnader		17 981	162
Netto finans		-6 377	26 509
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 734 562	19 031
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 734 562	19 031
Årsresultat		-1 734 561	19 031
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	10	-206 522	0
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	-1 528 040	19 031
Sum overføringer og disponeringer		-1 734 561	19 031



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 703	5 885
Andre fordringer		150 019	116 613
Sum fordringer		152 722	122 498
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 782 468	1 668 344
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 782 468	1 668 344
Sum omløpsmidler		1 935 190	1 790 841
SUM EIENDELER		1 935 190	1 790 841
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	0	1 528 040
Udekket tap	10	-206 522	0
Sum opptjent egenkapital		206 522	1 528 040
Sum egenkapital		-206 522	1 528 040
Gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	1 800 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		1 800 000	0
Sum langsiktig gjeld		1 800 000	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		298 107	219 403
Annen kortsiktig gjeld		43 606	43 399
Sum kortsiktig gjeld		341 711	262 802
Sum gjeld		2 141 711	262 802
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 935 190	1 790 841



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 406259

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 256 371
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ELVEPARKEN 3 BOLIGSAMEIE
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: Wenche-Irene Stedal Pramm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2021

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, 26.06.2021



Organisasjonsnr: 995 256 371
ELVEPARKEN 3 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	2 359 068	2 084 808
Sum inntekter		2 359 068	2 084 808
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	113 938	79 870
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	3 973 315	2 012 417
Sum kostnader		4 087 253	2 092 287
Driftsresultat		-1 728 185	-7 479
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 604	26 672
Sum finansinntekter		11 604	26 672
Annen rentekostnad		17 981	162
Sum finanskostnader		17 981	162
Netto finans		-6 377	26 509
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 734 562	19 031
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 734 562	19 031
Årsresultat		-1 734 561	19 031
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	10	-206 522	0
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	-1 528 040	19 031
Sum overføringer og disponeringer		-1 734 561	19 031



Organisasjonsnr: 995 256 371
ELVEPARKEN 3 BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 703	5 885
Andre fordringer		150 019	116 613
Sum fordringer		152 722	122 498
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 782 468	1 668 344
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 782 468	1 668 344
Sum omløpsmidler		1 935 190	1 790 841
SUM EIENDELER		1 935 190	1 790 841
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	0	1 528 040
Udekket tap	10	-206 522	0
Sum opptjent egenkapital		206 522	1 528 040
Sum egenkapital		-206 522	1 528 040
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	1 800 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		1 800 000	0
Sum langsiktig gjeld		1 800 000	0
Kortsiktig gjeld			



Leverandørgjeld	298 107	219 403
Annen kortsiktig gjeld	43 606	43 399
Sum kortsiktig gjeld	341 711	262 802
Sum gjeld	2 141 711	262 802
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 935 190	1 790 841



Organisasjonsnr: 995 256 371
ELVEPARKEN 3 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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>
Medlemmer av styret	99858.00	0.00	0.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	99858.00	99858.00	99858.00

Gjelder styrehonorar

Note

3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	2 332 980	2 084 808	2 247 638	2 858 988
Andre inntekter	2	26 088	0	0	0
Sum inntekter		2 359 068	2 084 808	2 247 638	2 858 988
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	14 080	9 870	14 080	14 291
Styreonorar	4	99 858	70 000	99 858	101 351
Revisjonshonorar	4	5 144	5 144	5 144	5 144
Forretningsførerhonorar		118 904	115 192	118 903	121 756
Konsulent tjenester	5	171 333	28 613	0	0
Kontingenter		0	0	0	2 050
Drift og vedlikehold	6	687 329	638 358	773 000	832 000
Større vedlikehold/påkostninger		1 758 194	0	0	0
Forsikringer		83 829	122 614	84 948	88 000
Kommunale avgifter		628 922	445 911	600 000	665 000
Energi/fyring	7	173 229	337 856	304 000	230 000
Kabel-TV og bredbånd	8	276 533	265 004	277 428	291 000
Andre driftskostnader	9	69 898	53 725	56 000	64 000
Sum kostnader		4 087 253	2 092 287	2 333 361	2 414 592
Driftsresultat		-1 728 185	-7 479	-85 723	444 396
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		11 604	26 672	1 000	0
Rentekostnader		17 981	162	0	50 000
Sum finansposter		-6 377	26 509	1 000	-50 000
Årets resultat		-1 734 561	19 031	-84 723	394 396
Overført til/fra egenkapital	10	0	19 031	0	0
Overført til egenkapital	10	-1 528 040	0	0	0
Udekket tap	10	-206 522	0	0	0
Sum disponering		-1 734 561	19 031	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		2 703	5 885
Kortsiktige fordringer		4 343	0
Forskuddsbetalte kostnader		145 676	116 613
Bank		1 782 468	1 668 344
Sum omløpsmidler		1 935 190	1 790 841
SUM EIENDELER		1 935 190	1 790 841
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	10	0	1 528 040
Udekket tap	10	-206 522	0
Sum egenkapital		-206 522	1 528 040
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevlån	11	1 800 000	0
Sum langsiktig gjeld		1 800 000	0
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		2 193	6 885
Leverandørgjeld		298 107	219 403
Påløpne renter		12 981	0
Annen kortsiktig gjeld		28 432	36 514
Sum kortsiktig gjeld		341 711	262 802
Sum gjeld		2 141 711	262 802
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 935 190	1 790 841

Lillestrøm 31.12.20
Elveparken 3 Boligsameie

Sted: _____, dato: _____

Wenche-Irene Stedal Pramm
Styreleder

Kåre Bøklepp
Styremedlem

Mona Myrvang
Styremedlem

Jan Kristensen
Styremedlem

507 Elveparken 3 Boligsameie



NOTER

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringsstidspunktet.

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. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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 oppjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
Felleskostnader	2 038 746	1 816 458
Renhold	7 800	7 800
Kabel-TV/bredbånd	277 807	252 000
Andre Leieinntekter	8 627	8 550
Sum	2 332 980	2 084 808

Note 2 - Andre inntekter

	2020	2019
Andre innbetalinger	26 088	0
Sum	26 088	0

Note 3 - Lønns- og personalkostnader

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	14 080	9 870
Sum	14 080	9 870

Sameiet har ingen ansatte.

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



NOTER

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
Utbetalt styrehonorar	99 858	70 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	5 144	5 144
Sum	105 002	75 144

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020

Note 5 - Konsulenttenester

	2020	2019
Teknisk bistand	171 333	28 613
Sum	171 333	28 613

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold bygg	7 535	59 187
Vedlikehold elektro	0	24 851
Vedlikehold utvendige anlegg	134 837	10 500
Heiskostnader	69 164	118 782
Vedlikehold garasjer	11 494	29 139
Vedlikehold gassanlegg	26 637	54 907
Vedlikehold ventilasjon	109 856	54 427
Brannsikring	84 843	16 250
Kostnader til dugnad	0	2 563
Reparasjon og vedlikehold søppelsug-anlegg	6 968	11 348
Vaktmestertjenester	99 465	93 889
Renholdstjenester	64 923	98 852
Snøbrøyting/strøing/feing	49 190	47 098
Gressklipping	22 417	16 564
Sum	687 329	638 358

Note 7 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	69 533	114 541
Biovarme, fjernvarme, gass	103 696	223 315
Sum	173 229	337 856

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2020	2019
Kabel-TV	276 533	265 004

507 Elveparken 3 Boligsameie



NOTER

2020

2019

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

Sum

276 533

265 004

507 Elveparken 3 Boligsameie



NOTER

Note 9 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Sjøpeltømming/Container	10 751	4 866
Lyspærer, sikringer m.m.	6 476	11 545
Verktøy og redskaper	2 927	0
Innkjøp av IT-/kontormaskiner	22 400	0
Inventar	1 352	0
Nøkler, låser og skilt	4 254	795
Skadedyrarb. & Soppkontroll	0	1 599
Kontorrekvisita	1 499	1 168
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	2 050	1 550
Kostnader tillitsvalgte	3 000	0
Generalforsamling/årsmøte	9 125	26 086
Porto	170	75
Gaver	600	720
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	3 101	2 807
Velferdskostnader	2 194	2 514
Øreavrunding	-1	0
Sum	69 898	53 725

Note 10 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
Sum opptjent egenkapital 01.01	1 528 040	1 509 009
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-1 528 040	19 031
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	-206 522	0
Sum opptjent egenkapital 31.12	0	1 528 040
Udekket tap 31.12	-206 522	0
Annen egenkapital 31.12	0	1 528 040
Sum egenkapital 31.12	0	1 528 040

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



NOTER

Note 11 - Gjeldsbrevlån

Kreditor:	Nordea Bank ABP
Lånenummer:	62018193782
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	2.95 %
Beregnet innfridd:	30.09.2025
Opprinnelig lånebeløp:	1 800 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	0
Opptak i perioden:	1 800 000
Lånesaldo 31.12:	1 800 000

Note 12 - Arbeidskapital

	2020	2019
A. Arbeidskapital 01.01	1 528 040	1 509 009
B. Endring arbeidskapital		
Årets resultat	-1 734 561	19 031
Opptak langsiktig gjeld	1 800 000	0
B. Årets endringer arbeidskapital	65 439	19 031
C. Arbeidskapital 31.12	1 593 478	1 528 040
Omløpsmidler	1 935 190	1 790 841
- Kortsiktig gjeld	341 711	262 802
= Arbeidskapital 31.12	1 593 478	1 528 040



ELVEPARKEN 3 BOLIGSAMEIE STYRETS ÅRSBERETNING 2020

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Wenche-Irene Stedal Pramm	(valgt for 2 år i 2019)
Nestleder	: Jan Kristensen	(valgt for 2 år i 2019)
Styremedlem	: Kåre Bøklepp	(valgt for 2 år i 2019)
Styremedlem	: Mona Myrvang	(valgt for 2 år i 2020)

Varamedlemmer til styret:

: Bjørn Are Høgvall	(valgt for 1 år i 2020)
: Arnstein Grendahl	(valgt for 1 år i 2020)

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Elveparken 3 Boligsameie ble stiftet 26.01.2010 og har organisasjonsnummer 995 256 371

Postadresse:

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:

Sameiet ønsker å motta EHF. EHF-adressen til sameiet er sameiets organisasjonsnummer.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til 995256371@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:

507 Elveparken Boligsameie, org.nr. 995256371

Postboks 2719

7439 Trondheim

Bygningsadresser:

Sameiet består av 61 boligseksjoner fordelt på 2 bygninger med adressene Depotgata 33 A-H, J, K og Depotgata 35 A-H-J.

Eiendommen har gnr 88, bnr 833 i Lillestrøm kommune.

- B Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjoner og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.



C HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Sameiet har ingen ansatte.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for sameiet og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i sameiet. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen.

4. STYRETS ARBEID

Siden forrige årsmøte har styret avholdt 15 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- Daglig drift og løpende vedlikehold gjennom blant annet serviceavtaler
- Budsjettering
- Regnskap
- Regulering av felleskostnader, herunder gjennomgang og justering til selvkost av «individuelle felleskostnader», dvs kostnad for garasjevask samt gressklipping i seksjoners private hager i 1. etg
- Styremøter, årsmøter og fellesmøter i styrene for Elveparken 1, 2 og 3
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)

Av andre større saker kan nevnes:

- Tilstandsvurdering av bygningsmassen
- Utført ekstraordinært vedlikehold på byggenes betongflater grunnet sprekke-dannelser
- Manglende tetting mot vegg på svalganger og balkong i D35, membran og beslag
- Malt betongflater og utbedret skader på betongsøyler på svalganger
- Rensing av ventilasjonskanalene i leilighetene
- Ekstraordinært vedlikehold på ventilasjonsanleggene med å bytte kulelagre i begge anlegg
- Vedlikeholdsplaner for årene fremover
- Kontroll av brannslukningsutstyr og røykvarslere i leiligheter og fellesarealer
- Iverksatt H-nummer merking på alle leiligheter
- Iverksatt lukking av avvik på elektro- og brannvernssystemer
- Inngått avtale med TOMA for vedlikehold av grøntanlegg og vintervedlikehold, inkludert «nullstilling» av parkanlegget sommeren 2020
- Inngått service- og vedlikeholdsavtale med Bravida på fjernvarme- og varmtvannsanlegg

Velferdstiltak og andre arrangementer

- Ekstraordinært årsmøte
- Beboermøte
- Styret benytter Bori's portal til løpende informasjon og oppslag og oppfordrer alle til å logge seg på og følge med her
- Dugnad og velferdstiltak er ikke avviklet i 2020 pga koronasituasjonen
- Leie av containere til vårrydding
- Fornyet parkeringsoblatene og redusert antallet per seksjon fra 10 til 5

Leiligheter som legges ut for salg har god omsetningshastighet. I 2020 ble det omsatt 5 leiligheter.

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

5. REGNSKAPET FOR 2020

Regnskapet for 2020 viser et negativt driftsresultat på kr 1 728 185,- og et negativt årsresultat på kr 1 734 561,-.

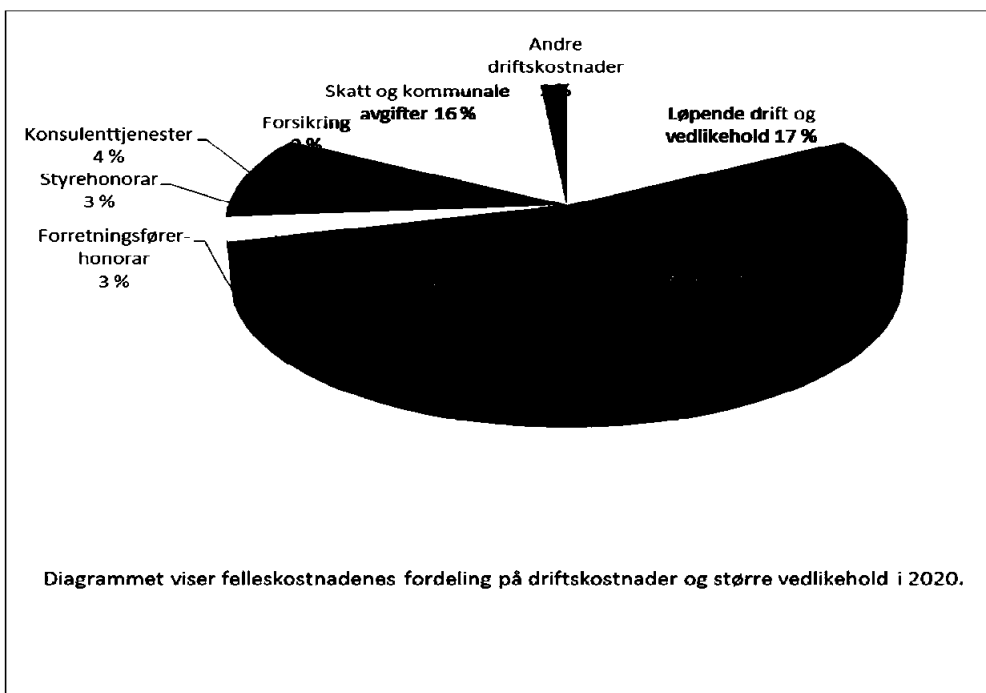
Arbeidskapital, d.v.s. likviditet til disposisjon etter låneopptak, utgjorde pr 31.12.2020 kr 1 593 478,-. Lånet ble tatt opp i forbindelse med det store vedlikeholdsprosjektet i 2020.

Styret foreslår at kr 1 528 040,- overføres til egenkapital og kr 206 522,- overføres til udekket tap.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

Avvik i postene konsulenttjenester og større vedlikehold, må ses i sammenheng. Sameiet har vært under rehabilitering i 2020 (balkonger og svalganger) med bistand fra BORI utbygging. Tiltaket er ikke hensyntatt i budsjettet, men vedtatt i ekstraordinært årsmøte 15.juni 2020. Prosjektet er lånefinansiert.

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. Tiltakene planlegges 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 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

Sameiet har følgende planer for vedlikehold:

- Vedlikehold på balkonger i 2. og 3. etasje i D35
 - Lekkasje i overgang gulv/vegg
 - Skifte membran og beslag på balkongene
- Overflatebehandling med sklisikring på svalganger i toppetasjene i begge bygg
- Innkjøp av murmaling til tak og vegger på balkonger
- Se over og reparere skjeve inngangsdører til leilighetene
- Reparere hjørnekasse på fasade i D35
- Rette opp masse-sig ved begge inngangspartiene i D35
- Glassvask terrasser og svalganger
- Garasjevask

Forsikringer:

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 5%.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en generell økning på 5% i forhold til 2019. Det er usikkerhet rundt årets økning av kommunale avgifter. Styret har forsøkt å budsjettere denne posten etter beste evne.



Finanskostnader

Det er ikke forventet økning i lånerenten i 2021. For lånet med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2020 lagt til grunn ved budsjetteringen.

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.

Lillestrøm, 31.12.2020 / 06.03.2021

Wenche-Irene Stedal Pramm /s/ Jan Kristensen /s/
styreleder nestleder

Kåre Bøklepp /s/ Mona Myrvang /s/
styremedlem styremedlem



RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	2 332 980	2 084 808	2 247 638	2 858 988
Andre inntekter	2	26 088	0	0	0
Sum inntekter		2 359 068	2 084 808	2 247 638	2 858 988
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	14 080	9 870	14 080	14 291
Styrehonorar	4	99 858	70 000	99 858	101 351
Revisjonshonorar	4	5 144	5 144	5 144	5 144
Forretningsførerhonorar		118 904	115 192	118 903	121 756
Konsulenttjenester	5	171 333	28 613	0	0
Kontingenter		0	0	0	2 050
Drift og vedlikehold	6	687 329	638 358	773 000	832 000
Større vedlikehold/påkostninger		1 758 194	0	0	0
Forsikringer		83 829	122 614	84 948	88 000
Kommunale avgifter		628 922	445 911	600 000	665 000
Energi/fyring	7	173 229	337 856	304 000	230 000
Kabel-TV og bredbånd	8	276 533	265 004	277 428	291 000
Andre driftskostnader	9	69 898	53 725	56 000	64 000
Sum kostnader		4 087 253	2 092 287	2 333 361	2 414 592
Driftsresultat		-1 728 185	-7 479	-85 723	444 396
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		11 604	26 672	1 000	0
Rentekostnader		17 981	162	0	50 000
Sum finansposter		-6 377	26 509	1 000	-50 000
Årets resultat		-1 734 561	19 031	-84 723	394 396
Overført til/fra egenkapital	10	0	19 031	0	0
Overført til egenkapital	10	-1 528 040	0	0	0
Udekket tap	10	-206 522	0	0	0
Sum disponering		-1 734 561	19 031	0	0

507 Elveparken 3 Boligsameie



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		2 703	5 885
Kortsiktige fordringer		4 343	0
Forskuddsbetalte kostnader		145 676	116 613
Bank		1 782 468	1 668 344
Sum omløpsmidler		1 935 190	1 790 841
SUM EIENDELER		1 935 190	1 790 841
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	10	0	1 528 040
Udekket tap	10	-206 522	0
Sum egenkapital		-206 522	1 528 040
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevlån	11	1 800 000	0
Sum langsiktig gjeld		1 800 000	0
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		2 193	6 885
Leverandørgjeld		298 107	219 403
Påløpne renter		12 981	0
Annen kortsiktig gjeld		28 432	36 514
Sum kortsiktig gjeld		341 711	262 802
Sum gjeld		2 141 711	262 802
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 935 190	1 790 841

Lillestrøm 31.12.20
Elveparken 3 Boligsameie

Sted: Lillestrøm, dato: 6.mars 2021

Wenche-Irene Stedal Pramm /s/
Wenche-Irene Stedal Pramm
Styreleder

Kåre Bøklepp /s/
Kåre Bøklepp
Styremedlem

Mona Myrvang /s/
Mona Myrvang
Styremedlem

Jan Kristensen /s/
Jan Kristensen
Styremedlem

507 Elveparken 3 Boligsameie



NOTER

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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	2 038 746	1 816 458
Renhold	7 800	7 800
Kabel-TV/bredbånd	277 807	252 000
Andre Leieinntekter	8 627	8 550
Sum	2 332 980	2 084 808

Note 2 - Andre inntekter

	2020	2019
Andre innbetalinger	26 088	0
Sum	26 088	0



NOTER

Note 3 - Lønns- og personalkostnader

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	14 080	9 870
Sum	14 080	9 870

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
Utbetalt styrehonorar	99 858	70 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	5 144	5 144
Sum	105 002	75 144

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020

Note 5 - Konsulenttjenester

	2020	2019
Teknisk bistand	171 333	28 613
Sum	171 333	28 613

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold bygg	7 535	59 187
Vedlikehold elektro	0	24 851
Vedlikehold utvendige anlegg	134 837	10 500
Heiskostnader	69 164	118 782
Vedlikehold garasjer	11 494	29 139
Vedlikehold gassanlegg	26 637	54 907
Vedlikehold ventilasjon	109 856	54 427
Brannsikring	84 843	16 250
Kostnader til dugnad	0	2 563
Reparasjon og vedlikehold søppelsug-anlegg	6 968	11 348
Vaktmestertjenester	99 465	93 889
Renholdstjenester	64 923	98 852
Snøbrøyting/strøing/feiing	49 190	47 098
Gressklipping	22 417	16 564
Sum	687 329	638 358



NOTER

Note 7 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	69 533	114 541
Biovarme, fjernvarme, gass	103 696	223 315
Sum	173 229	337 856

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2020	2019
Kabel-TV	276 533	265 004
Sum	276 533	265 004

Note 9 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Søppeltømming/Container	10 751	4 866
Lyspærer, sikringer m.m.	6 476	11 545
Verktøy og redskaper	2 927	0
Innkjøp av IT-/kontormaskiner	22 400	0
Inventar	1 352	0
Nøkler, låser og skilt	4 254	795
Skadedyrarb. & Soppkontroll	0	1 599
Kontorrekvisita	1 499	1 168
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	2 050	1 550
Kostnader tillitsvalgte	3 000	0
Generalforsamling/årsmøte	9 125	26 086
Porto	170	75
Gaver	600	720
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	3 101	2 807
Velferdskostnader	2 194	2 514
Øreavrunding	-1	0
Sum	69 898	53 725



NOTER

Note 10 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
Sum opptjent egenkapital 01.01	1 528 040	1 509 009
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-1 528 040	19 031
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	-206 522	0
Sum opptjent egenkapital 31.12	0	1 528 040
Udekket tap 31.12	-206 522	0
Annen egenkapital 31.12	0	1 528 040
Sum egenkapital 31.12	0	1 528 040

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

Note 11 - Gjeldsbrevlån

Kreditor:	Nordea Bank ABP
Lånenummer:	62018193782
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	%
Beregnet innfridd:	02.10.2020
Opprinnelig lånebeløp:	1 800 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	0
Opptak i perioden:	1 800 000
Lånesaldo 31.12:	1 800 000
Saldo 5 år frem i tid:	1 800 000

507 Elveparken 3 Boligsameie



NOTER

Note 12 - Arbeidskapital

	2020	2019
A. Arbeidskapital 01.01	1 528 040	1 509 009
B. Endring arbeidskapital		
Årets resultat	-1 734 561	19 031
Opptak langsiktig gjeld	1 800 000	0
B. Årets endringer arbeidskapital	65 439	19 031
C. Arbeidskapital 31.12	1 593 478	1 528 040
Omløpsmidler	1 935 190	1 790 841
- Kortsiktig gjeld	341 711	262 802
= Arbeidskapital 31.12	1 593 478	1 528 040



Til årsmøtet i Elveparken 3 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Elveparken 3 Boligsameies årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 734 561. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets 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 sameiet 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 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





Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Lillestrøm, 16. 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

