



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 962 449
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GJEDDEVANN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Bori BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Anica Stanic
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 20.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	1 391 587	1 376 640
Sum inntekter		1 391 587	1 376 640
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	74 165	44 040
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	478 999	480 819
Sum kostnader		553 164	524 859
Driftsresultat		838 423	851 781
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 944	3 680
Sum finansinntekter		3 944	3 680
Annen rentekostnad		142 966	157 045
Sum finanskostnader		142 966	157 045
Netto finans		-139 022	-153 364
Ordinært resultat før skattekostnad		699 401	698 416
Ordinært resultat etter skattekostnad		699 401	698 416
Årsresultat		699 401	698 417
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	699 401	698 417
Sum overføringer og disponeringer		699 401	698 417



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,15	17 266 000	17 266 000
Sum varige driftsmidler		17 266 000	17 266 000
Sum anleggsmidler		17 266 000	17 266 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		43 197	39 224
Sum fordringer		43 197	39 224
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		405 728	397 432
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		405 728	397 432
Sum omløpsmidler		448 926	436 657
SUM EIENDELER		17 714 926	17 702 657
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	11	80 000	80 000
Sum innskutt egenkapital		80 000	80 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	5 501 078	4 801 678
Sum opptjent egenkapital		5 501 078	4 801 678



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum egenkapital		5 581 078	4 881 678
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,15	7 181 694	7 810 090
Øvrig langsiktig gjeld	14,15	4 946 000	4 946 000
Sum annen langsiktig gjeld		12 127 694	12 756 090
Sum langsiktig gjeld		12 127 694	12 756 090
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-8 186	50 549
Annen kortsiktig gjeld		14 340	14 340
Sum kortsiktig gjeld		6 154	64 889
Sum gjeld		12 133 848	12 820 979
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 714 926	17 702 657



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 374760

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 962 449
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GJEDDEVANN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Bori BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Anica Stanic
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 988 962 449
GJEDEVANN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	1 391 587	1 376 640
Sum inntekter		1 391 587	1 376 640
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	74 165	44 040
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	478 999	480 819
Sum kostnader		553 164	524 859
Driftsresultat		838 423	851 781
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 944	3 680
Sum finansinntekter		3 944	3 680
Annen rentekostnad		142 966	157 045
Sum finanskostnader		142 966	157 045
Netto finans		-139 022	-153 364
Ordinært resultat før skattekostnad		699 401	698 416
Ordinært resultat etter skattekostnad		699 401	698 416
Årsresultat		699 401	698 417
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	699 401	698 417
Sum overføringer og disponeringer		699 401	698 417



Organisasjonsnr: 988 962 449
GJEDEVANN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,15	17 266 000	17 266 000
Sum varige driftsmidler		17 266 000	17 266 000

Sum anleggsmidler		17 266 000	17 266 000
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer		43 197	39 224
Sum fordringer		43 197	39 224

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		405 728	397 432
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		405 728	397 432

Sum omløpsmidler		448 926	436 657
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		17 714 926	17 702 657
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	11	80 000	80 000
Sum innskutt egenkapital		80 000	80 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	12	5 501 078	4 801 678
Sum opptjent egenkapital		5 501 078	4 801 678

Sum egenkapital		5 581 078	4 881 678
------------------------	--	------------------	------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	13,15	7 181 694	7 810 090
--------------------------------	-------	-----------	-----------



Øvrig langsiktig gjeld	14,15	4 946 000	4 946 000
Sum annen langsiktig gjeld		12 127 694	12 756 090
Sum langsiktig gjeld		12 127 694	12 756 090
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-8 186	50 549
Annen kortsiktig gjeld		14 340	14 340
Sum kortsiktig gjeld		6 154	64 889
Sum gjeld		12 133 848	12 820 979
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 714 926	17 702 657



Organisasjonsnr: 988 962 449
GJEDEVANN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3,4

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 376 640	1 376 640	1 376 683	1 415 230
Andre inntekter	2	14 947	0	0	0
Sum inntekter		1 391 587	1 376 640	1 376 683	1 415 230
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	9 165	4 040	9 165	8 460
Styrehonorar	4	65 000	40 000	65 000	60 000
Revisjonshonorar	4	4 363	4 300	4 500	4 600
Forretningsførerhonorar		52 132	50 908	52 200	53 644
Konsulenttjenester	5	6 834	3 475	5 000	5 000
Drift og vedlikehold	6	82 368	95 310	64 500	117 500
Forsikringer		43 895	40 054	42 200	46 000
Kommunale avgifter		212 805	208 604	220 000	228 000
Energi/fyring	7	9 878	6 639	6 500	12 000
Kabel-TV og bredbånd	8	57 409	57 409	61 000	60 300
Andre driftskostnader	9	9 315	14 120	25 050	11 200
Sum kostnader		553 164	524 859	555 115	606 704
Driftsresultat		838 423	851 781	821 568	808 526
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		3 944	3 680	300	0
Rentekostnader		142 966	157 045	149 000	61 054
Sum finansposter		-139 022	-153 364	-148 700	-61 054
Årets resultat		699 401	698 417	672 868	747 472
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	12	699 401	698 417	0	0
Sum disponering		699 401	698 417	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10, 15	1 200 000	1 200 000
Bygninger	10, 15	16 066 000	16 066 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		17 266 000	17 266 000
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalte kostnader		43 197	39 224
Bank		405 728	397 432
Sum omløpsmidler		448 926	436 657
SUM EIENDELER		17 714 926	17 702 657



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	80 000	80 000
Opptjent egenkapital	12	5 501 078	4 801 678
Sum egenkapital		5 581 078	4 881 678
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 15	7 181 694	7 810 090
Borettsinnskudd	14, 15	4 946 000	4 946 000
Sum langsiktig gjeld		12 127 694	12 756 090
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		14 340	14 340
Leverandørgjeld		-8 186	50 549
Sum kortsiktig gjeld		6 154	64 889
Sum gjeld		12 133 848	12 820 979
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 714 926	17 702 657

Pant og sikkerhetsstillelse 15

Lillestrøm 31.12.21
Gjeddevann Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Anica Stanic
Styreleder

Mari Anne Strømsrud
Styremedlem

Mona Søfting
Styremedlem

823 Gjeddevann Borettslag



NOTER

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	604 608	601 152
Stipulerte renter	148 992	165 504
Stipulerte avdrag	623 040	609 984
Sum	1 376 640	1 376 640

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Andre innbetalinger	14 947	0
Sum	14 947	0

Andre innbetalinger gjelder filter og montering fra andelseierne, samt dekning for én forsikringskade.



NOTER

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	9 165	5 640
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-1 600
Sum	9 165	4 040

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	65 000	40 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 363	4 300
Sum	69 363	44 300

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.
Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Teknisk bistand	4 344	3 475
Andre forvaltningstjenester	2 490	0
Sum	6 834	3 475

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	40 212	1 059
Vedlikehold VVS	9 394	34 531
Vedlikehold utvendige anlegg	15 137	16 817
Brannsikring	0	153
Egenandel forsikringskader	0	30 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	17 625	12 750
Sum	82 368	95 310



NOTER

Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	9 878	6 639
Sum	9 878	6 639

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	57 409	57 409
Sum	57 409	57 409

Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Sjøpeltømming/Container	960	3 460
Verktøy og redskaper	600	369
Innkjøp av IT-/kontormaskiner	0	998
Kontorrekvisita	569	1 340
Generalforsamling/årsmøte	3 815	4 241
IT-Kostnader	549	0
Porto	23	0
Gaver	0	545
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 221	2 383
Velferdskostnader	579	784
Sum	9 315	14 120

Note 10 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	16 066 000	1 200 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	16 066 000	1 200 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	16 066 000	1 200 000

Antatt levetid i år :

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.



NOTER

Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	16	5 000	80 000

Note 12 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	4 801 678	4 103 261
Tilført til/fra EK fra årets resultat	699 401	698 417
Opptjent egenkapital 31.12	5 501 078	4 801 678

Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP	Husbanken
Lånenummer:	62018165886	11499336
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2006
Rentesats:	2.15 %	0.719 %
Betingelser:		01.12.2021 utløper fastrenteavtalen. Undersøk!
Beregnet innfridd:	30.03.2038	01.01.2032
Opprinnelig lånebeløp:	600 000	12 320 000
Lånesaldo 01.01:	534 432	7 275 658
Avdrag i perioden:	26 204	602 192
Lånesaldo 31.12:	508 228	6 673 466
Saldo 5 år frem i tid:	372 319	3 730 421

Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	12 127 694	12 756 090
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	17 266 000	17 266 000

Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	17 866 000	17 866 000

823 Gjeddevann Borettslag



NOTER

Note 16 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	371 768	289 456
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	699 401	698 417
Avdrag langsiktig gjeld	-628 396	-616 105
B. Årets endringer disponible midler	71 005	82 312
C. Disponible midler 31.12	442 772	371 768
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	448 926	436 657
- Kortsiktig gjeld	6 154	64 889
= Disponible midler 31.12	442 772	371 768



Resultat og balanse med noter for Gjeddevann Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gjeddevann Borettslag

Styreleder	Anica Stanic (sign.)	23.02.2022
Styremedlem	Mona Søfting (sign.)	22.02.2022
Styremedlem	Mari Anne Strømsrud (sign.)	22.02.2022



Gjeddevann Borettslag - Styrets årsberetning 2021

Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Anica Stanic, Gjeddevannsveien 4 A
Styremedlem, Mona Søfting, Gjeddevannsveien 4 H
Styremedlem, Mari Anne Strømsrud, Gjeddevannsveien 4 E

Selskapsinformasjon

Gjeddevann Borettslag har organisasjonsnummer 988962449

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.

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Postadresse

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer: 988962449.

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

Eventuell papirfakturaer stiles slik:
Gjeddevann Borettslag , 988962449.
Postboks 2719
7439 Trondheim

Selskapet, eiendommen og bygningene

Gjeddevann Borettslag ble stiftet 14.11.2005.

Borettslaget består av 16 andelsboliger, fordelt på 2 bygninger med adresse Gjeddevannsveien 4.

Eiendommen har gnr 4, bnr 317 i Enebakk kommune kommune.

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 er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-sloknings-utstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

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

Styret jobber med å få på plass et internkontrollsystem.



Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling tirsdag 15.06.2021 har styret avholdt 0 møter og behandlet rutinesaker, så som:

Godkjenning av nye leietakere
Budsjettering
Regulering av felleskostnader
Løpende vedlikehold

Info – rundskriv
Dugnad

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

Regnskapet for 2021

Regnskapet for 2021 viser et driftsresultat på kr 838 423,- og et positivt årsresultat på kr 699 401,-.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Drift og vedlikehold avviker negativt fra budsjettet med kr 18 000,-.
- Energi/fyring avviker fra budsjettet med 52 %. Avviket er i kroner på 3 378,-.
- Totalt sett er driftsresultatet bedre enn budsjettet. Differansen er på kr 17 000,-.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2021 kr 442 772,-.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2021 og frem til styret årsberetning er avgitt.

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 31.12.2021 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Kostnadsutvikling / budsjett for 2022

Felleskostnader

Oversikten er basert på innbetaling av felleskostnader etter endring fra 01.01.2022.

Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettet med en



økning på 5 %.

Kommunale avgifter

Det er lagt til grunn en økning på 7 % i forhold til 2021.

Finanskostnader

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2021 lagt til grunn ved budsjetteringen, samt 3 økninger på 0,25 prosentpoeng i løpet av 2022. Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2022 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Planlagt vedlikehold

Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2022 og det er kun budsjettet med forefallende vedlikehold.

Forsikring

Felleskostnader

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

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, polise nr 85010806. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak i seg selv.

Ved skade

For å melde skade til Gjensidige benyttes link: www.gjensidige.no/naringsliv/meld-skade/borettslag-og-sameier. Ved akutt skade kan Gjensidiges vakttelefon 915 03100 benyttes.

Skadedyrsdekningen ivaretas av Norsk Hussopp Forsikring, som også foretar skadeoppgjør. Skadedyr meldes på epost: skade@hussoppen.no, www.hussoppen.no eller telefon: 22 28 31 50.

Bruksoverlating (utleie mm)

Søknad om bruksoverlating kan sendes fra Min side når du er logget inn på www.bori.no. Søknadsskjema kan også lastes ned fra www.bori.no eller fås tilsendt 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.

Forkjøpsrett

Borettslaget har ikke forkjøpsrett.

Kabel-TV og bredbånd

Viken Fiber

Tjenesten(e) leveres av Altibox. Chat med Viken Fiber via vikenfiber.no. Telefon til kundeservice: 21 45 45 00.

Se <https://www.altibox.no/privat/kundeservice/?pid=1014> for mer informasjon.

Angi dersom kabel-tv-dekoder eller annet utstyr skal stå igjen i boligen ved flytting.



Parkering

Borettslaget har 16 garasjer, en til hver enhet, I tillegg har borettslaget 8 gjesteparkeringer.

Driften av borettslaget

Nøkler til bod kan fås ved henvendelse til styret, og må betales av den enkelte.

Styret kan også kontaktes på e-post styret.gjvann.brl@gmail.com.

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

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

Mer informasjon finnes på MinSide www.bori.no.

Årsmeldingen er godkjent av styret.



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 376 640	1 376 640	1 376 683	1 415 230
Andre inntekter	2	14 947	0	0	0
Sum inntekter		1 391 587	1 376 640	1 376 683	1 415 230
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	9 165	4 040	9 165	8 460
Styrehonorar	4	65 000	40 000	65 000	60 000
Revisjonshonorar	4	4 363	4 300	4 500	4 600
Forretningsførerhonorar		52 132	50 908	52 200	53 644
Konsulenttjenester	5	6 834	3 475	5 000	5 000
Drift og vedlikehold	6	82 368	95 310	64 500	117 500
Forsikringer		43 895	40 054	42 200	46 000
Kommunale avgifter		212 805	208 604	220 000	228 000
Energi/fyring	7	9 878	6 639	6 500	12 000
Kabel-TV og bredbånd	8	57 409	57 409	61 000	60 300
Andre driftskostnader	9	9 315	14 120	25 050	11 200
Sum kostnader		553 164	524 859	555 115	606 704
Driftsresultat		838 423	851 781	821 568	808 526
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		3 944	3 680	300	0
Rentekostnader		142 966	157 045	149 000	61 054
Sum finansposter		-139 022	-153 364	-148 700	-61 054
Årets resultat		699 401	698 417	672 868	747 472
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	12	699 401	698 417	0	0
Sum disponering		699 401	698 417	0	0

823 Gjeddevann Borettslag



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10, 15	1 200 000	1 200 000
Bygninger	10, 15	16 066 000	16 066 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		17 266 000	17 266 000
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalte kostnader		43 197	39 224
Bank		405 728	397 432
Sum omløpsmidler		448 926	436 657
SUM EIENDELER		17 714 926	17 702 657



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	80 000	80 000
Opptjent egenkapital	12	5 501 078	4 801 678
Sum egenkapital		5 581 078	4 881 678
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 15	7 181 694	7 810 090
Borettsinnskudd	14, 15	4 946 000	4 946 000
Sum langsiktig gjeld		12 127 694	12 756 090
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		14 340	14 340
Leverandørgjeld		-8 186	50 549
Sum kortsiktig gjeld		6 154	64 889
Sum gjeld		12 133 848	12 820 979
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 714 926	17 702 657

Pant og sikkerhetsstillelse 15

Lillestrøm 31.12.21
Gjeddevann Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Anica Stanic
Styreleder

Mari Anne Strømsrud
Styremedlem

Mona Søfting
Styremedlem

823 Gjeddevann Borettslag



NOTER

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	604 608	601 152
Stipulerte renter	148 992	165 504
Stipulerte avdrag	623 040	609 984
Sum	1 376 640	1 376 640

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Andre innbetalinger	14 947	0
Sum	14 947	0

Andre innbetalinger gjelder filter og montering fra andelseierne, samt dekning for én forsikringskade.



NOTER

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	9 165	5 640
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-1 600
Sum	9 165	4 040

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	65 000	40 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 363	4 300
Sum	69 363	44 300

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.
Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Teknisk bistand	4 344	3 475
Andre forvaltningstjenester	2 490	0
Sum	6 834	3 475

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	40 212	1 059
Vedlikehold VVS	9 394	34 531
Vedlikehold utvendige anlegg	15 137	16 817
Brannsikring	0	153
Egenandel forsikringskader	0	30 000
Snøbrøyting/strøing/feieing	17 625	12 750
Sum	82 368	95 310



NOTER

Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	9 878	6 639
Sum	9 878	6 639

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	57 409	57 409
Sum	57 409	57 409

Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Sjøpeltømming/Container	960	3 460
Verktøy og redskaper	600	369
Innkjøp av IT-/kontormaskiner	0	998
Kontorrekvisita	569	1 340
Generalforsamling/årsmøte	3 815	4 241
IT-Kostnader	549	0
Porto	23	0
Gaver	0	545
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 221	2 383
Velferdskostnader	579	784
Sum	9 315	14 120

Note 10 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	16 066 000	1 200 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	16 066 000	1 200 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	16 066 000	1 200 000

Antatt levetid i år :

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.



NOTER

Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	16	5 000	80 000

Note 12 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	4 801 678	4 103 261
Tilført til/fra EK fra årets resultat	699 401	698 417
Opptjent egenkapital 31.12	5 501 078	4 801 678

Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP	Husbanken
Lånenummer:	62018165886	11499336
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2006
Rentesats:	2.15 %	0.719 %
Betingelser:		01.12.2021 utløper fastrenteavtalen. Undersøk!
Beregnet innfridd:	30.03.2038	01.01.2032
Opprinnelig lånebeløp:	600 000	12 320 000
Lånesaldo 01.01:	534 432	7 275 658
Avdrag i perioden:	26 204	602 192
Lånesaldo 31.12:	508 228	6 673 466
Saldo 5 år frem i tid:	372 319	3 730 421

Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	12 127 694	12 756 090
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	17 266 000	17 266 000

Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	17 866 000	17 866 000



NOTER

Note 16 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	371 768	289 456
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	699 401	698 417
Avdrag langsiktig gjeld	-628 396	-616 105
B. Årets endringer disponible midler	71 005	82 312
C. Disponible midler 31.12	442 772	371 768
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	448 926	436 657
- Kortsiktig gjeld	6 154	64 889
= Disponible midler 31.12	442 772	371 768



Resultat og balanse med noter for Gjeddevann Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gjeddevann Borettslag

Styreleder	Anica Stanic (sign.)	23.02.2022
Styremedlem	Mona Søfting (sign.)	22.02.2022
Styremedlem	Mari Anne Strømsrud (sign.)	22.02.2022



Til generalforsamlingen i Gjeddevann borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Gjeddevann borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 699 401. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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.

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

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





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 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>.

Lillestrøm, 12. april 2022
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





Til generalforsamlingen i Gjeddevann borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Gjeddevann borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 699 401. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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.

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

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





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 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>.

Lillestrøm, 12. april 2022
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

