



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 979 916 353  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: STENSETHAGAN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Bori BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Steinar Narvestad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2021

### 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, 19.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 424 977	2 606 249
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 424 977</b>	<b>2 606 250</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		66 060	57 050
Annen driftskostnad		790 854	1 075 272
<b>Sum kostnader</b>		<b>856 915</b>	<b>1 132 323</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 568 062</b>	<b>1 473 927</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 477	24 691
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 477</b>	<b>24 691</b>
Annen rentekostnad		292 570	321 175
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>292 570</b>	<b>321 175</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-277 093</b>	<b>-296 485</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 290 970</b>	<b>1 177 443</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 290 970</b>	<b>1 177 443</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 290 970</b>	<b>1 177 442</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 290 970	1 177 442
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 290 970</b>	<b>1 177 442</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		35 692 706	35 692 706
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>35 692 706</b>	<b>35 692 706</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>35 692 706</b>	<b>35 692 706</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		247 564	159 060
Andre fordringer		98 481	92 581
<b>Sum fordringer</b>		<b>346 045</b>	<b>251 641</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 626 897	2 436 061
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 626 897</b>	<b>2 436 061</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 972 941</b>	<b>2 687 702</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>38 665 647</b>	<b>38 380 408</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		2 600	2 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 600</b>	<b>2 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		9 443 883	8 152 914



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 443 883</b>	<b>8 152 914</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 446 483</b>	<b>8 155 514</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 304 336	18 933 968
Øvrig langsiktig gjeld		11 701 674	11 192 382
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>29 006 010</b>	<b>30 126 350</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>29 006 010</b>	<b>30 126 350</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		213 154	97 801
Annen kortsiktig gjeld		0	744
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>213 154</b>	<b>98 545</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>29 219 164</b>	<b>30 224 895</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>38 665 647</b>	<b>38 380 408</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 396579

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 979 916 353  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: STENSETHAGAN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Steinar Narvestad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2021

#### 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, 24.06.2021



Organisasjonsnr: 979 916 353  
STENSETHAGAN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 424 977	2 606 249
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 424 977</b>	<b>2 606 250</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		66 060	57 050
Annen driftskostnad		790 854	1 075 272
<b>Sum kostnader</b>		<b>856 915</b>	<b>1 132 323</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 568 062</b>	<b>1 473 927</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 477	24 691
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 477</b>	<b>24 691</b>
Annen rentekostnad		292 570	321 175
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>292 570</b>	<b>321 175</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-277 093</b>	<b>-296 485</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 290 970</b>	<b>1 177 443</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 290 970</b>	<b>1 177 443</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 290 970</b>	<b>1 177 442</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 290 970	1 177 442
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 290 970</b>	<b>1 177 442</b>



Organisasjonsnr: 979 916 353  
STENSETHAGAN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		35 692 706	35 692 706
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>35 692 706</b>	<b>35 692 706</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>35 692 706</b>	<b>35 692 706</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		247 564	159 060
Andre fordringer		98 481	92 581
<b>Sum fordringer</b>		<b>346 045</b>	<b>251 641</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 626 897	2 436 061
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 626 897</b>	<b>2 436 061</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 972 941</b>	<b>2 687 702</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>38 665 647</b>	<b>38 380 408</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		2 600	2 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 600</b>	<b>2 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		9 443 883	8 152 914
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 443 883</b>	<b>8 152 914</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 446 483</b>	<b>8 155 514</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 304 336	18 933 968



Øvrig langsiktig gjeld	11 701 674	11 192 382
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>29 006 010</b>	<b>30 126 350</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>29 006 010</b>	<b>30 126 350</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	213 154	97 801
Annen kortsiktig gjeld	0	744
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>213 154</b>	<b>98 545</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>29 219 164</b>	<b>30 224 895</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>38 665 647</b>	<b>38 380 408</b>



Organisasjonsnr: 979 916 353  
STENSETHAGAN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Ytelser til daglig leder

Note

2,3

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Medlemmer av styret	6060.00	0.00	60000.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	6060.00	6060.00	6060.00

Gjelder styrehonorar

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## RESULTAT

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	1 012 120	1 214 544	1 214 492	1 214 492
Andel renter	292 527	321 175	330 000	140 762
Andel avdrag	1 028 506	982 789	1 008 500	1 091 882
Nedskrivning andel IN-gjeld	91 824	87 741	0	0
<b>Sum inntekter</b>	<b>2 424 977</b>	<b>2 606 250</b>	<b>2 552 992</b>	<b>2 447 136</b>
<b>Kostnader</b>				
Lønns- og personalkostnader	6 060	7 050	7 000	8 460
Styrehonorar	60 000	50 000	50 000	60 000
Revisjonshonorar	4 488	4 488	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	73 836	71 532	73 836	75 608
Konsulenttjenester	13 649	13 528	13 000	14 000
Kontingenter	9 939	10 777	11 000	11 000
Drift og vedlikehold	205 953	545 663	412 000	412 000
Forsikringer	82 621	77 031	80 500	87 500
Kommunale avgifter	371 813	317 749	334 000	390 000
Energi/fyring	4 021	6 371	6 000	6 000
Andre driftskostnader	24 534	28 133	29 000	30 500
<b>Sum kostnader</b>	<b>856 915</b>	<b>1 132 323</b>	<b>1 021 336</b>	<b>1 100 068</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>1 568 062</b>	<b>1 473 927</b>	<b>1 531 656</b>	<b>1 347 068</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Renteinntekter	15 477	24 691	2 000	1 000
Rentekostnader	292 570	321 175	330 000	141 000
<b>Sum finansposter</b>	<b>-277 093</b>	<b>-296 485</b>	<b>-328 000</b>	<b>-140 000</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>1 290 970</b>	<b>1 177 442</b>	<b>1 203 656</b>	<b>1 207 068</b>
<b>Disponering:</b>				
Overført til/fra egenkapital	1 290 970	1 177 442	0	0
<b>Sum disponering</b>	<b>1 290 970</b>	<b>1 177 442</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



**BALANSE**

	<b>Balanse 31.12.20</b>	<b>Balanse 31.12.19</b>
<b>EIENDELER</b>		
<b>Anleggsmidler</b>		
<b>Varige driftsmidler</b>		
Tomter	4 828 672	4 828 672
Bygninger	30 864 034	30 864 034
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>35 692 706</b>	<b>35 692 706</b>
<b>Omløpsmidler</b>		
Restanser felleskostnader	247 564	159 060
Forskuddsbetalte kostnader	98 481	92 581
Bank	2 626 897	2 436 061
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>2 972 941</b>	<b>2 687 702</b>
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>38 665 647</b>	<b>38 380 408</b>



## BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Andelskapital/innskutt egenkapital	2 600	2 600
Opptjent egenkapital	9 443 883	8 152 914
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9 446 483</b>	<b>8 155 514</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
IN-gjeld	2 199 680	1 690 388
Pantelån	17 304 336	18 933 968
Borettsinnskudd	9 501 994	9 501 994
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>29 006 010</b>	<b>30 126 350</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Forskudd felleskostnader	0	184
Leverandørgjeld	213 154	97 801
Annen kortsiktig gjeld	0	560
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>213 154</b>	<b>98 545</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>29 219 164</b>	<b>30 224 895</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>38 665 647</b>	<b>38 380 408</b>

Pant og sikkerhetsstillelse

Lillestrøm 31.12.20

Stensethagan Borettslag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Steinar Narvestad  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Lars Erik Løvmyr  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Christos Maier Tziotas  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Leif Harald Mikkelsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Robin Lillerud Skogseth  
Styremedlem

**435 Stensethagan Borettslag**



## **INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING**

Ordinær generalforsamling i Stensethagan Borettslag avholdes 21. mai 2021. Møtet vil avholdes med papiravstemming. Mer informasjon om dette finner du fra side 18.

### **TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

#### **1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

#### **2. ÅRSBERETNING FOR 2020**

#### **3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2020**

#### **4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**

#### **5. INNKOMNE FORSLAG**

#### **6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Sted,

I styret for Stensethagan Borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Borettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR  
GENERALFORSAMLING 21. mai 2021**

**1. KONSTITUERING**

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

**2. ÅRSBERETNING FOR 2020**

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

**3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2020**

A) Årsregnskapet for 2020 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.

**4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

**5. INNKOMNE FORSLAG**

Ingen

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av styreleder for 2 år

B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

D) Andre utvalg

E) Valg av 1 delegater og 1 varadelegater til BORIs generalforsamling.



## Stensethagan Borettslag STYRETS ÅRSBERETNING 2020

### 1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	:	Steinar Narvestad	(valgt for 2 år i 2019)
Nestleder	:	Christos Maier Tziotas	(valgt for 2 år i 2019)
Styremedlem	:	Leif Mikkelsen	(valgt for 2 år i 2019)
Styremedlem	:	Robin Skogseth	(valgt for 2 år i 2019)
Styremedlem	:	Lars Erik Løvmyr	(valgt for 2 år i 2020)

Varamedlemmer til styret:

:	Kari Harrydotter	(valgt for 1 år i 2020)
:	Magny Birkeland	(valgt for 1 år i 2020)
:	Camilla Martinsen	(valgt for 1 år i 2020)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2020:

:	Steinar Narvestad	som delegat
:	Christos Maier Tziotas	som varadelegat

### 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor Svindal, Leidland, Myhrer & Co AS, Lillestrøm.

### 3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Stensethagan Borettslag ble stiftet 24.8.1998 og har organisasjonsnummer 979916353

Borettslaget består av 26 andelsboliger, fordelt på 21 bygninger med adressene Bokfinkveien 2,4,6,8,10,12,14,16,18,20,22,24,26,28,30,32,34,36,38,39,41,43,45,47,49 og 51

Eiendommen har gnr 130, bnr 95 i Nannestad kommune.

- B Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.



- C Styret består av 5 menn. Styrets leder er mann og nestleder er mann. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i borettslaget.
- D HMS / Ansatte / arbeidsmiljø  
Borettslaget har ingen ansatte.
- E Ytre miljø  
Borettslagets virksomhet forurenses ikke det ytre miljø i nevneverdig grad.

#### 4. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 7 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Bruksoverlating*
- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*

Av andre større saker kan nevnes:

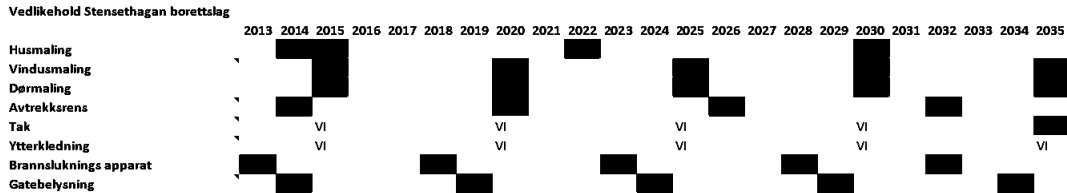
Når korona tiltakene stengte en rekke bedrifter, kom styret sammen og vedtok 2 måneder uten innkreving av fellesutgiftene for april og mai for å avlaste den økonomiske belastningen mange ble utsatt for.

Da vi hadde en kortslutning i ledningsføringen for veibelysningen, benyttet vi anledningen til å bytte armaturene til LED siden den gamle armaturen var blitt over 15 år gammel.

Når vi måtte legge ny jordkabel, fikk vi byttet ut masser der hvor veien hadde begynt å svikte utenfor nr 16. Samtidig fikk vi grøftet opp hele veien frem til innkjøringen til borettslaget.



Vedlikeholdsplan som strekker seg 20 år frem i tid er påbegynt og tabellen under viser det visuelle formatet den vil ha. Dette er et viktig verktøy for å budsjettere fremtidig vedlikehold og bevare bygningsmassen best mulig.



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

## 5. REGNSKAPET FOR 2020

Regnskapet for 2020 viser driftsresultat på kr 1 568 062,- og et positivt årsresultat på kr 1 290 970,-

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag på lån, utgjorde pr 31.12.2020 kr 2 759 787,-

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Det er foretatt innbetaling under IN-ordning i 2020. Ved IN-innbetalinger oppstår et restansvar som føres som gjeld i balansen, se note 11. Restansvaret nedskrives og inntektsføres i takt med at IN- lån nedbetales. Beregnet restansvar i 2020 var på kr 91 824,-

### Standardformulering disponering av årsresultat:

Styret foreslår at den delen av resultatet som gjelder innbetalt andel fellesgjeld overføres Egenkapital IN og det øvrig tillegges opptjent egenkapital.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar, men dette kom først i gang i 2013.

Det er derfor avvik mellom budsjettert vedlikehold og faktiske kostnader. Vedlikeholdsplan er under utarbeidelse med et 20-årig perspektiv for bygningsmassen.

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



Årsregnskapet gir en rettviseende 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.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

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.

Lån med individuell nedbetaling (IN-avtale) reguleres og avregnes fortløpende etter gjeldende lånebetingelser.

### Vedlikehold

Borettslaget avsetter midler på høyrentekonto for fremtidige vedlikeholdskostnader og disse årlige avsetningene er ført under posten for vedlikehold.

### Forsikringer:

Det settes til grunn 5% økning av årspremien.

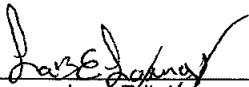
### Kommunale avgifter

Endringer i de kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en generell økning på 5% i forhold til 2020.

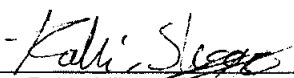
### Finanskostnader

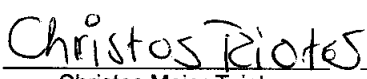
For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2016 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Sted Maura 31.12.2020/13.04.2021

  
Lars Erik Løvmyr  
styremedlem

  
Steinar Narvestad  
styreleder

  
Robin Lillerud Skogseth  
Styremedlem

  
Christos Maier Tziotas  
styremedlem

  
Leif Mikkelsen  
styremedlem



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	1 012 120	1 214 544	1 214 492	1 214 492
Andel renter		292 527	321 175	330 000	140 762
Andel avdrag		1 028 506	982 789	1 008 500	1 091 882
Nedskrivning andel IN-gjeld	11	91 824	87 741	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 424 977</b>	<b>2 606 250</b>	<b>2 552 992</b>	<b>2 447 136</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	2	6 060	7 050	7 000	8 460
Styreonorar	3	60 000	50 000	50 000	60 000
Revisjonshonorar	3	4 488	4 488	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		73 836	71 532	73 836	75 608
Konsulenttjenester	4	13 649	13 528	13 000	14 000
Kontingenter		9 939	10 777	11 000	11 000
Drift og vedlikehold	5	205 953	545 663	412 000	412 000
Forsikringer		82 621	77 031	80 500	87 500
Kommunale avgifter		371 813	317 749	334 000	390 000
Energi/fyring	6	4 021	6 371	6 000	6 000
Andre driftskostnader	7	24 534	28 133	29 000	30 500
<b>Sum kostnader</b>		<b>856 915</b>	<b>1 132 323</b>	<b>1 021 336</b>	<b>1 100 068</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 568 062</b>	<b>1 473 927</b>	<b>1 531 656</b>	<b>1 347 068</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		15 477	24 691	2 000	1 000
Rentekostnader		292 570	321 175	330 000	141 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-277 093</b>	<b>-296 485</b>	<b>-328 000</b>	<b>-140 000</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 290 970</b>	<b>1 177 442</b>	<b>1 203 656</b>	<b>1 207 068</b>
<b>Disponering:</b>					
Overført til/fra egenkapital	10	1 290 970	1 177 442	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>1 290 970</b>	<b>1 177 442</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

435 Stensethagan Borettslag



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	8, 13	4 828 672	4 828 672
Bygninger	8, 13	30 864 034	30 864 034
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>35 692 706</b>	<b>35 692 706</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		247 564	159 060
Forskuddsbetalte kostnader		98 481	92 581
Bank		2 626 897	2 436 061
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 972 941</b>	<b>2 687 702</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>38 665 647</b>	<b>38 380 408</b>

435 Stensethagan Borettslag



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	9	2 600	2 600
Opptjent egenkapital	10	9 443 883	8 152 914
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 446 483</b>	<b>8 155 514</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
IN-gjeld	11, 13	2 199 680	1 690 388
Pantelån	11, 13	17 304 336	18 933 968
Borettsinnskudd	12, 13	9 501 994	9 501 994
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>29 006 010</b>	<b>30 126 350</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		0	184
Leverandørgjeld		213 154	97 801
Annen kortsiktig gjeld		0	560
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>213 154</b>	<b>98 545</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>29 219 164</b>	<b>30 224 895</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>38 665 647</b>	<b>38 380 408</b>

Pant og sikkerhetsstillelse 13

Lillestrøm 31.12.20

Stensethagan Borettslag

Sted: Mann, dato: 13/4-21

Steinar Narvestad  
Styreleder

Lars Erik Løvmyr  
Styremedlem

Christos Maier Tziotas  
Styremedlem

Lolf Harald Mikkelsen  
Styremedlem

Robin Lillerud Skogseth  
Styremedlem

435 Stensethagan 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

	2020	2019
Felleskostnader	1 012 120	1 214 544
<b>Sum</b>	<b>1 012 120</b>	<b>1 214 544</b>

### Note 2 - Lønns-/og personalkostnader

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	8 460	7 050
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	-2 400	0
<b>Sum</b>	<b>6 060</b>	<b>7 050</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

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



## NOTER

### Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
Utbetalt styrehonorar	60 000	50 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 488	4 488
<b>Sum</b>	<b>64 488</b>	<b>54 488</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020.

### Note 4 - Konsulenttjenester

	2020	2019
Vedlikeholdsplan/HMS	913	1 188
Andre forvaltningstjenester	12 736	12 340
<b>Sum</b>	<b>13 649</b>	<b>13 528</b>

### Note 5 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold bygg	0	481 250
Vedlikehold elektro	127 291	0
Vedlikehold utvendige anlegg	58 974	0
Egenandel forsikringsskader	0	7 500
Snøbrøyting/strøing/feiing	19 688	56 913
<b>Sum</b>	<b>205 953</b>	<b>545 663</b>

### Note 6 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	4 021	6 371
<b>Sum</b>	<b>4 021</b>	<b>6 371</b>

### Note 7 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Verktøy og redskaper	0	496
Nøkler, låser og skilt	960	0
Skadedyrarb. & Soppkontroll	19 228	18 680
Generalforsamling/årsmøte	0	3 320
Andre kontorkostnader	1 240	1 185
IT-Kostnader	181	181
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	0	1 412
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 925	2 699
Velferdskostnader	0	161
<b>Sum</b>	<b>24 534</b>	<b>28 133</b>

**435 Stensethagan Borettslag**



## NOTER

### Note 8 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	30 864 034	4 828 672
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	30 864 034	4 828 672
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	30 864 034	4 828 672

Antatt levetid i år :

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

### Note 9 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	26	100	2 600

### Note 10 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
Opptjent egenkapital 01.01	8 152 914	6 975 471
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 290 970	1 177 442
Opptjent egenkapital 31.12	9 443 883	8 152 914

### Note 11 - Pantelån

Kreditor:	Husbanken
Lånenummer:	11493800
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2006
Rentesats:	0.798 %
Beregnet innfridd:	01.07.2036
Opprinnelig lånebeløp:	26 740 000
Lånesaldo 01.01:	18 933 968
Avdrag i perioden:	1 629 632
Lånesaldo 31.12:	17 304 336
Saldo 5 år frem i tid:	12 488 526
Andelssaldo 01.01:	1 690 388
Innbetalt IN i perioden:	601 116
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	91 824
Andelssaldo 31.12:	2 199 680
Sum pantegjeld for lån:	19 504 016

435 Stensethagan Borettslag



## NOTER

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantsikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

### Note 12 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 13 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	29 006 010	30 126 350
Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	35 692 706	35 692 706

#### Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	37 722 801	37 722 801

### Note 14 - Disponible midler

	2020	2019
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>2 589 157</b>	<b>2 482 245</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 290 970	1 177 442
Avdrag langsiktig gjeld	-1 028 516	-982 789
Nedskrivning IN-gjeld	-91 824	-87 741
B. Årets endringer disponible midler	170 630	106 912
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>2 759 787</b>	<b>2 589 157</b>

#### Spesifikasjon av disponible midler

Omløpsmidler	2 972 941	2 687 702
- Kortsiktig gjeld	213 154	98 545
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>2 759 787</b>	<b>2 589 157</b>



Til generalforsamlingen i Stensethagan Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Stensethagan Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 290 970. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

#### *Grunnlag for konklusjonen*

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

#### *Øvrig informasjon*

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

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

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

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

---

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

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

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)





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

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

#### **Uttalelse om andre lovmessige krav**

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Lillestrøm, 2. mai 2021  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)