



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 154 648
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: EKORNVEGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: co Bori BBL
Bjørnsøns 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: Roald Pedersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 12.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 921 415	5 299 152
Sum inntekter		5 921 415	5 299 152
Kostnader			
Lønnskostnad		549 930	421 155
Annen driftskostnad		17 004 997	4 234 057
Sum kostnader		17 554 926	4 655 213
Driftsresultat		-11 633 511	643 939
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		69 081	91 505
Sum finansinntekter		69 081	91 505
Annen rentekostnad		900 426	1 039 864
Sum finanskostnader		900 426	1 039 864
Netto finans		-831 345	-948 359
Ordinært resultat før skattekostnad		-12 464 857	-304 419
Ordinært resultat etter skattekostnad		-12 464 857	-304 419
Årsresultat		-12 464 856	-304 420
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-12 464 856	-304 420
Sum overføringer og disponeringer		-12 464 856	-304 420



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		43 241 867	43 241 867
Sum varige driftsmidler		43 241 867	43 241 867
Sum anleggsmidler		43 241 868	43 241 868
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		17 423	30 764
Andre fordringer		480 403	94 170
Sum fordringer		497 826	124 934
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		13 415 984	10 140 151
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 415 984	10 140 151
Sum omløpsmidler		13 913 810	10 265 085
SUM EIENDELER		57 155 677	53 506 953
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		8 600	8 600
Sum innskutt egenkapital		8 600	8 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-27 350 728	-14 885 872



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum opptjent egenkapital		27 350 728	14 885 872
Sum egenkapital		-27 342 128	-14 877 272
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		58 053 292	43 922 690
Øvrig langsiktig gjeld		23 650 000	23 650 000
Sum annen langsiktig gjeld		81 703 292	67 572 690
Sum langsiktig gjeld		81 703 292	67 572 690
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 597 273	749 007
Skyldige offentlige avgifter		61 257	27 301
Annen kortsiktig gjeld		135 983	35 227
Sum kortsiktig gjeld		2 794 513	811 535
Sum gjeld		84 497 805	68 384 225
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		57 155 677	53 506 953



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 470957

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 154 648
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: EKORNVEGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: co 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: Roald Pedersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 12.07.2021



Organisasjonsnr: 952 154 648
EKORNVEGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 921 415	5 299 152
Sum inntekter		5 921 415	5 299 152
Kostnader			
Lønnskostnad		549 930	421 155
Annen driftskostnad		17 004 997	4 234 057
Sum kostnader		17 554 926	4 655 213
Driftsresultat		-11 633 511	643 939
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		69 081	91 505
Sum finansinntekter		69 081	91 505
Annen rentekostnad		900 426	1 039 864
Sum finanskostnader		900 426	1 039 864
Netto finans		-831 345	-948 359
Ordinært resultat før skattekostnad		-12 464 857	-304 419
Ordinært resultat etter skattekostnad		-12 464 857	-304 419
Årsresultat		-12 464 856	-304 420
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-12 464 856	-304 420
Sum overføringer og disponeringer		-12 464 856	-304 420



Organisasjonsnr: 952 154 648
EKORNVEGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom
Sum varige driftsmidler

43 241 867 43 241 867
43 241 867 43 241 867

Sum anleggsmidler 43 241 868 43 241 868

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Kundefordringer 17 423 30 764
Andre fordringer 480 403 94 170
Sum fordringer 497 826 124 934

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende 13 415 984 10 140 151
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 13 415 984 10 140 151

Sum omløpsmidler 13 913 810 10 265 085

SUM EIENDELER 57 155 677 53 506 953

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital 8 600 8 600
Sum innskutt egenkapital 8 600 8 600

Opptjent egenkapital

Udekket tap -27 350 728 -14 885 872
Sum opptjent egenkapital 27 350 728 14 885 872

Sum egenkapital -27 342 128 -14 877 272

Gjeld

Langsiktig gjeld Annen langsiktig gjeld

Gjeld til
kredittinstitusjoner 58 053 292 43 922 690



Øvrig langsiktig gjeld	23 650 000	23 650 000
Sum annen langsiktig gjeld	81 703 292	67 572 690
Sum langsiktig gjeld	81 703 292	67 572 690
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	2 597 273	749 007
Skyldige offentlige avgifter	61 257	27 301
Annen kortsiktig gjeld	135 983	35 227
Sum kortsiktig gjeld	2 794 513	811 535
Sum gjeld	84 497 805	68 384 225
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	57 155 677	53 506 953



Organisasjonsnr: 952 154 648
EKORNVEGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Ytelser til daglig leder

Note

3

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Medlemmer av styret	0.00	0.00	206500.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Gjelder styrehonorar og andre honorar

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
Inntekter				
Innkrevde felleskostnader	5 921 415	5 299 152	5 325 000	5 263 000
Sum inntekter	5 921 415	5 299 152	5 325 000	5 263 000
Kostnader				
Lønns- og personalkostnader	343 430	198 355	191 918	276 918
Styrehonorar	194 800	194 800	250 000	250 000
Andre honorarer	11 700	28 000	35 000	35 000
Revisjonshonorar	5 613	5 613	6 180	6 180
Forretningsførerhonorar	146 252	141 688	145 000	145 000
Konsulenttjenester	11 213	324 369	50 000	50 000
Kontingenter	32 874	35 647	44 216	44 216
Drift og vedlikehold	793 694	1 074 205	10 426 150	386 150
Større vedlikehold/påkostninger	13 864 263	660 000	0	0
Forsikringer	393 166	393 029	406 695	406 695
Kommunale avgifter	1 184 354	1 048 600	1 050 000	1 200 000
Energi/fyring	113 615	125 269	100 000	100 000
Kabel-TV og bredbånd	378 634	354 391	330 000	370 000
Andre driftskostnader	81 319	71 246	77 129	77 129
Sum kostnader	17 554 926	4 655 213	13 112 289	3 347 289
Driftsresultat	-11 633 511	643 939	-7 787 289	1 915 711
Finansinntekter/-kostnader				
Renteinntekter	69 081	91 505	3 090	3 090
Rentekostnader	900 426	1 039 864	1 155 000	700 000
Sum finansposter	-831 345	-948 359	-1 151 910	-696 910
Årets resultat	-12 464 856	-304 420	-8 939 199	1 218 801
Disponering:				
Udekket tap	-12 464 856	-304 420	0	0
Sum disponering	-12 464 856	-304 420	0	0

416 Ekornvegen Borettslag



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Tomter	2 991 356	2 991 356
Bygninger	40 173 151	40 173 151
Garasjer	77 360	77 360
Finansielle anleggsmidler		
Sum anleggsmidler	43 241 868	43 241 868
Omløpsmidler		
Restanser felleskostnader	17 423	30 764
Forskuddsbetalte kostnader	480 403	94 170
Bank	13 404 203	10 136 739
Skattetrekkkonto	11 781	3 412
Sum omløpsmidler	13 913 810	10 265 085
SUM EIENDELER	57 155 677	53 506 953

416 Ekornvegen Borettslag



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Andelskapital/innskutt egenkapital	8 600	8 600
Udekket tap	-27 350 728	-14 885 872
Sum egenkapital	-27 342 128	-14 877 272
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Pantelån	58 053 292	43 922 690
Borettsinnskudd	23 650 000	23 650 000
Sum langsiktig gjeld	81 703 292	67 572 690
Kortsiktig gjeld		
Forskudd felleskostnader	5 116	9 118
Leverandørgjeld	2 597 273	749 007
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger	61 257	27 301
Påløpne renter	54 159	6 377
Påløpne avdrag langsiktig gjeld	76 708	0
Annen kortsiktig gjeld	0	19 732
Sum kortsiktig gjeld	2 794 513	811 535
Sum gjeld	84 497 805	68 384 225
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	57 155 677	53 506 953

Pant og sikkerhetsstillelse

Lillestrøm 31.12.20
Ekornvegen Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Roald Pedersen
Styreleder

Ronny Aune
Styremedlem

Stian Hammer
Styremedlem

Nina Horn Skogvang
Styremedlem

Toril Pærelus
Styremedlem

416 Ekornvegen Borettslag



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Ekornvegen Borettslag avholdes 20.04.2021 kl 19:00, i Storstua Blystadringen 2H. Dersom Covid-19 situasjonen tilsier gjennomføring digitalt eller papirbasert vil styret gi beskjed om dette innen møtedato. Vi vedlegger derfor et stemmeskjema bakerst i heftet som du kan klippe ut, krysse av for eller mot på hver sak, signere og levere i postkassen til styreleder Roald Pedersen, Revestien 27, innen møtetidspunkt.

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**

Blystadlia,
I styret for Ekornvegen Borettslag

Roald Pedersen
Styreleder

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 20. APRIL 2021.**

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2020

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2020

A) Årsregnskapet for 2020 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

5. INNKOMNE FORSLAG Ingen innkomne saker.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

C) Valg av 5 varamedlemmer for 1 år, innkalles ved behov.

D) Valg av valgkomité for 1 år

E) Andre utvalg

F) Valg av 2 delegater og 2 varadelegater til BORIs generalforsamling



Ekornvegen Borettslag STYRETS ÅRSBERETNING 2020

1. TILLITSVALGTE

Etter generalforsamlingen 21. april 2020 har borettslaget hatt følgende tillitsvalgte:

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Roald Pedersen Revestien 27	Ikke på valg
Nestleder	Toril Parelius Revestien 6	På valg
Styremedlem	Ronny Aune Ekornveien 12	Ikke på valg
Styremedlem	Nina Horn Skoglund Gaupefaret 13	Ikke på valg
Styremedlem	Stian Hammer Ekornveien 2	På valg

Varamedlemmer til styret:

1. Ingrid Krogrud Andreassen Revestien 32	På valg
2. Bjørn Ryen Revestien 3	På valg
3. Anette Skarphol Orlandi Revestien 14	På valg
4. Per Ole Thorsen Ekornvegen 8	På valg
5. Henrik Bremer Gaupefaret 17	På valg

Bomiljøkomiteen for 2 år

Inge Westgård Revestien 9	På valg
Elmir Taslidza Ekomveien 16	På valg
Åge Halm	Ikke på valg

Delegater til BORI`s generalforsamling.

Roald Pedersen Revestien 27
Nina Skogvang

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Ekornvegen Borettslag ble stiftet 05/05/1981 og har organisasjonsnummer 952 154 648

Postadresse:

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:

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

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

Eventuell papirfakturaer stiles slik:



Ekornvegen Borettslag, org.nr. 952 154 648
Postboks 2719
7439 Trondheim

Bygningsadresser:

Borettslaget består av 86 andelsboliger, fordelt på 10 bygninger med adresse. Revestien 1 – 48, Gaupefaret 1 – 23 og Ekornvegen 1 – 36.

Eiendommen har gnr 103 bnr 346 i Rælingen 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 HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Styrets sammensetting

Borettslagets styre (eksklusive varamedlemmer) består av to kvinner og tre menn. Styrets leder er mann og nestleder er kvinne. Borettslaget følger likestillings-lovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i borettslaget.

Borettslagets vaktmester er Svein Pedersen, Revestien 20. Han er ansatt på timebasis. Styret har videre ansatt en reservevaktmester (også på timebasis); Julian Hjellnes, Revestien 26. Hjellnes stepper inn for Pedersen ved ferie evt. sykdom/annet fravær "Kontortid" for vaktmesteren er torsdager kl. 18 – 19. Vaktmesteroppgavene utføres på en tilfredsstillende måte.

Borettslaget har web-basert internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget og systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

4. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*



- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikringskader*

Av andre større saker kan nevnes:

- *Fasaderehabilitering 2020 og låneopptak ifm tiltaket*
- *Arbeid med en standard for terrasser*
- *Gjennomgang av garasjelegget og regler for utleie*
- *Etablering av luftehatter/ventiler*
- *Lønnsøkning iht tariff for vaktmester*
- *Planer for årene fremover*
- *Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere*
- *Inngåtte avtaler/kontrakter med f.eks. vaktmesterfirma eller andre leverandører av varer/tjenester*
- *Vaktmesterfirma Bygårdsservice AS*
- *Beboermøte 5. februar 2020. Ekornveien Borettslag skal gang med nødvendig rehabilitering av borettslagets bygningsmasse*
- *Info – hjemmesider - Dugnad – velferdstiltak – juletreffest*

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

5. REGNSKAPET FOR 2020

Regnskapet for 2020 viser et negativt driftsresultat på kr 11 633 511 og et negativt årsresultat på kr 12 464 856. Avviket skyldes noe høyere takt på gjennomføring av fasaderehabilitering samt noen uforutsette kostnader.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2020 kr 11 119 296.

Styret foreslår at det negative årsresultatet overføres til udekket tap.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Gjennomføring av el-bil ladeprojekt
- Restarbeider ifm dreneringprosjekt

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

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

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold:

Oppfølging av vedlikeholdsplan med et prosjekt som inneholder etter-isolering, bytte vinduer/dører og ny utvendig kledning.

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

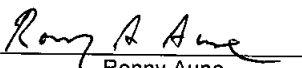
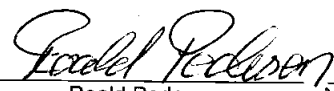
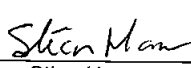
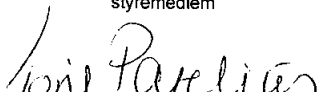
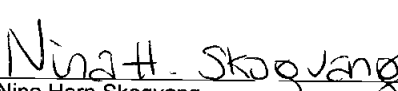
Endringer i de kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en generell økning på 5% i forhold til 2020.

Finanskostnader

Det kan forventes noe økning i lånerenten i løpet av 2021. For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2020 lagt til grunn ved budsjetteringen. Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

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.

Blystadlia, 31.12.2020 / 22.03..... 2020

 Ronny Aune styremedlem	 Roald Pedersen styreleder	 Stian Hammer styremedlem
 Toril Parelius styremedlem	 Nina Horn Skogvang styremedlem	



RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	5 921 415	5 299 152	5 325 000	5 263 000
Sum inntekter		5 921 415	5 299 152	5 325 000	5 263 000
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	2	343 430	198 355	191 918	276 918
Styrehonorar	3	194 800	194 800	250 000	250 000
Andre honorarer	3	11 700	28 000	35 000	35 000
Revisjonshonorar	3	5 613	5 613	6 180	6 180
Forretningsførerhonorar		146 252	141 688	145 000	145 000
Konsulenttjenester	4	11 213	324 369	50 000	50 000
Kontingenter		32 874	35 647	44 216	44 216
Drift og vedlikehold	5	793 694	1 074 205	10 426 150	386 150
Større vedlikehold/påkostninger		13 864 263	660 000	0	0
Forsikringer		393 166	393 029	406 695	406 695
Kommunale avgifter		1 184 354	1 048 600	1 050 000	1 200 000
Energi/fyring	6	113 615	125 269	100 000	100 000
Kabel-TV og bredbånd	7	378 634	354 391	330 000	370 000
Andre driftskostnader	8	81 319	71 246	77 129	77 129
Sum kostnader		17 554 926	4 655 213	13 112 289	3 347 289
Driftsresultat		-11 633 511	643 939	-7 787 289	1 915 711
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		69 081	91 505	3 090	3 090
Rentekostnader		900 426	1 039 864	1 155 000	700 000
Sum finansposter		-831 345	-948 359	-1 151 910	-696 910
Årets resultat		-12 464 856	-304 420	-8 939 199	1 218 801
Disponering:					
Udekket tap	12	-12 464 856	-304 420	0	0
Sum disponering		-12 464 856	-304 420	0	0

416 Ekornvegen Borettslag



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9, 15	2 991 356	2 991 356
Bygninger	9, 15	40 173 151	40 173 151
Garasjer	9	77 360	77 360
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		43 241 868	43 241 868
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		17 423	30 764
Forskuddsbetalte kostnader		480 403	94 170
Bank		13 404 203	10 136 739
Skattetrekkkonto	10	11 781	3 412
Sum omløpsmidler		13 913 810	10 265 085
SUM EIENDELER		57 155 677	53 506 953

416 Ekornvegen Borettslag



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	8 600	8 600
Udekket tap	12	-27 350 728	-14 885 872
Sum egenkapital		-27 342 128	-14 877 272
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 15	58 053 292	43 922 690
Borettssinnskudd	14, 15	23 650 000	23 650 000
Sum langsiktig gjeld		81 703 292	67 572 690
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		5 116	9 118
Leverandørgjeld		2 597 273	749 007
Gjeld til off.myndigheter/feriepenge		61 257	27 301
Påløpne renter		54 159	6 377
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		76 708	0
Annen kortsiktig gjeld		0	19 732
Sum kortsiktig gjeld		2 794 513	811 535
Sum gjeld		84 497 805	68 384 225
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		57 155 677	53 506 953

Pant og sikkerhetsstillelse 15

Lillestrøm 31.12.20
Ekornvegen Borettslag

Sted: Blystadlia, dato: 22.03.21

Roald Pedersen Ronny Aune Stian Hammer
Roald Pedersen Ronny Aune Stian Hammer
Styreleder Styremedlem Styremedlem

Nina Horn Skogvang Toril Parelius
Nina Horn Skogvang Toril Parelius
Styremedlem Styremedlem

416 Ekornvegen 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	3 000 060	3 200 376
Garasje	155 454	148 800
Stipulerte renter	1 249 944	700 032
Stipulerte avdrag	1 061 832	1 249 944
Tilleggsytelse	454 125	0
Sum	5 921 415	5 299 152

Note 2 - Lønns-/og personalkostnader

	2020	2019
Lønn til ansatte	249 000	126 750
Opptjente feriepenger	35 607	18 125
Arbeidsgiveravgift	64 226	49 287
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	-10 423	0
Arbeidsgiveravgift feriepenger	5 021	2 556
Arbeidstøy & Verneutstyr	0	1 638
Sum	343 430	198 355

Borettslaget har en deltidsansatt.

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	194 800	194 800
Utbetalt andre honorarer	11 700	28 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	5 613	5 613
Sum	212 113	228 413

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020.

I tillegg har styret fått dekket utgifter til styre mat kr. 1 268 og gaver kr. 500, jf. noten om andre driftskostnader

Note 4 - Konsulenttjenester

	2020	2019
Juridisk rådgivning	0	5 500
Teknisk bistand	0	297 028
Andre fremmede tjenester	0	6 900
Andre forvaltningstjenester	11 213	14 941
Sum	11 213	324 369

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold bygg	212 497	654 965
Vedlikehold VVS	52 975	25 173
Vedlikehold elektro	196 126	87 053
Vedlikehold utvendige anlegg	33 697	24 781
Vedlikehold garasjer	57 781	47 950
Brannsikring	44 776	51 061
Kostnader til dugnad	1 296	3 147
Vaktmestertjenester	169 733	157 293
Snøbrøyting/strøing/feing	24 812	22 784
Sum	793 694	1 074 205

Note 6 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	113 615	125 269
Sum	113 615	125 269

Note 7 - Kabel-TV og bredbånd

	2020	2019
Kabel-TV	378 634	354 391
Sum	378 634	354 391

416 Ekornvegen Borettslag



NOTER

Note 8 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Søppeltømming/Container	2 046	1 113
Lyspærer, sikringer m.m.	3 822	1 636
Verktøy og redskaper	14 561	4 307
Nøkler, låser og skilt	4 733	4 843
Skadedyrarb. & Soppkontroll	0	6 426
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	913	1 188
Kostnader tillitsvalgte	1 268	7 865
Generalforsamling/årsmøte	14 584	22 765
IT-Kostnader	13 708	10 410
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	7 308	1 594
Reisekostnader, ikke oppgavepliktig	1 236	0
Gaver	500	0
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	3 875	3 361
Velferdskostnader	12 766	5 739
Sum	81 319	71 246

Note 9 - Anleggsmidler

	Bygninger-Garasjer	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	77 360	40 173 151	2 991 356
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	77 360	40 173 151	2 991 356
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	77 360	40 173 151	2 991 356

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 10 - Bundne midler

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
6201.86.15776 Skattetrekk	11 781	3 412
Sum	11 781	3 412

Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	86	100	8 600

416 Ekornvegen Borettslag



NOTER

Note 12 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
Udekket tap pr. 01.01	-14 885 872	-14 581 452
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	-12 464 856	-304 420
Udekket tap pr. 31.12	-27 350 728	-14 885 872

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 13 - Pantelån

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Lånenummer:	90497169843	90497162091
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2019
Rentesats:	1.55 %	1.65 %
Beregnet innfridd:	31.12.2050	10.12.2020
Opprinnelig lånebeløp:	58 130 000	45 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	43 922 690
Avdrag i perioden:	0	43 922 690
Opptak i perioden:	58 130 000	0
Lånesaldo 31.12:	58 130 000	0
Saldo 5 år frem i tid:	50 214 384	0

Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	81 780 000	67 572 690
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	43 241 868	43 241 868

Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	83 930 000	70 800 000



NOTER

Note 16 - Disponible midler

	2020	2019
A. Disponible midler 01.01	9 453 551	9 199 335
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-12 464 856	-304 420
Opptak langsiktig gjeld	58 130 000	45 000 000
Avdrag langsiktig gjeld	-43 999 398	-44 441 364
B. Årets endringer disponible midler	1 665 746	254 216
C. Disponible midler 31.12	11 119 296	9 453 551
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	13 913 810	10 265 085
- Kortsiktig gjeld	2 794 513	811 535
= Disponible midler 31.12	11 119 296	9 453 551



Til generalforsamlingen i Ekornvegen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Ekornvegen Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 12 464 856. 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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





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 bokføringsskikk i Norge.

Lillestrøm, 25. mars 2021
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)