



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 012 827
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ORREVEGEN 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: Cathrine Torp Olaussen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2021

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, 15.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 592 954	6 971 460
Sum inntekter		7 592 954	6 971 460
Kostnader			
Lønnskostnad		330 919	285 869
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		21 994	21 994
Annen driftskostnad		5 772 275	8 848 796
Sum kostnader		6 125 188	9 156 658
Driftsresultat		1 467 766	-2 185 198
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 959	29 680
Sum finansinntekter		31 959	29 680
Annen rentekostnad		373 975	388 138
Sum finanskostnader		373 975	388 138
Netto finans		-342 016	-358 458
Ordinært resultat før skattekostnad		1 125 750	-2 543 657
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 125 750	-2 543 657
Årsresultat		1 125 751	-2 543 657
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		0	-2 543 657
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 125 751	0
Sum overføringer og disponeringer		1 125 751	-2 543 657



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		15 583 990	15 605 985
Sum varige driftsmidler		15 583 990	15 605 985
Sum anleggsmidler		15 583 990	15 605 985
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		21 486	20 574
Andre fordringer		160 115	148 594
Sum fordringer		181 601	169 168
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 642 423	3 640 231
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 642 423	3 640 231
Sum omløpsmidler		3 824 024	3 809 399
SUM EIENDELER		19 408 015	19 415 383
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		12 800	12 800
Sum innskutt egenkapital		12 800	12 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		445 299	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Udekket tap		0	-680 452
Sum opptjent egenkapital		445 299	680 452
Sum egenkapital		458 099	-667 652
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 162 364	16 751 021
Øvrig langsiktig gjeld		2 528 000	2 528 000
Sum annen langsiktig gjeld		18 690 364	19 279 021
Sum langsiktig gjeld		18 690 364	19 279 021
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		247 184	756 741
Skyldige offentlige avgifter		619	619
Annen kortsiktig gjeld		11 749	46 654
Sum kortsiktig gjeld		259 552	804 014
Sum gjeld		18 949 916	20 083 035
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 408 015	19 415 383



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 599638

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 012 827
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ORREVEGEN 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: Cathrine Torp Olaussen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2021

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, 11.08.2021



Organisasjonsnr: 952 012 827
ORREVEGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 592 954	6 971 460
Sum inntekter		7 592 954	6 971 460
Kostnader			
Lønnskostnad		330 919	285 869
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		21 994	21 994
Annen driftskostnad		5 772 275	8 848 796
Sum kostnader		6 125 188	9 156 658
Driftsresultat		1 467 766	-2 185 198
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 959	29 680
Sum finansinntekter		31 959	29 680
Annen rentekostnad		373 975	388 138
Sum finanskostnader		373 975	388 138
Netto finans		-342 016	-358 458
Ordinært resultat før skattekostnad		1 125 750	-2 543 657
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 125 750	-2 543 657
Årsresultat		1 125 751	-2 543 657
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		0	-2 543 657
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 125 751	0
Sum overføringer og disponeringer		1 125 751	-2 543 657



Organisasjonsnr: 952 012 827
ORREVEGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

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

15 583 990	15 605 985
15 583 990	15 605 985

Sum anleggsmidler

15 583 990	15 605 985
------------	------------

Omløpsmidler Varer

Fordringer
Kundefordringer
Andre fordringer
Sum fordringer

21 486	20 574
160 115	148 594
181 601	169 168

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

3 642 423	3 640 231
3 642 423	3 640 231

Sum omløpsmidler

3 824 024	3 809 399
-----------	-----------

SUM EIENDELER

19 408 015	19 415 383
------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Selskapskapital
Sum innskutt egenkapital

12 800	12 800
12 800	12 800

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital
Udekket tap
Sum opptjent egenkapital

445 299	0
0	-680 452
445 299	680 452

Sum egenkapital

458 099	-667 652
---------	----------

Gjeld
Langsiktig gjeld
Annen langsiktig gjeld



Gjeld til		
kredittinstitusjoner	16 162 364	16 751 021
Øvrig langsiktig gjeld	2 528 000	2 528 000
Sum annen langsiktig gjeld	18 690 364	19 279 021
Sum langsiktig gjeld	18 690 364	19 279 021
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	247 184	756 741
Skyldige offentlige avgifter	619	619
Annen kortsiktig gjeld	11 749	46 654
Sum kortsiktig gjeld	259 552	804 014
Sum gjeld	18 949 916	20 083 035
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	19 408 015	19 415 383



Organisasjonsnr: 952 012 827
ORREVEGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Ytelser til daglig leder

Note
4

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Medlemmer av styret	0.00	0.00	250000.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Gjelder styrehonorar

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



RESULTAT

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter				
Innkrevde felleskostnader	7 576 340	6 962 460	6 959 295	6 959 295
Andre inntekter	16 614	9 000	0	0
Sum inntekter	7 592 954	6 971 460	6 959 295	6 959 295
Kostnader				
Lønns- og personalkostnader	30 919	35 869	35 000	35 000
Styrehonorar	250 000	250 000	250 000	250 000
Andre honorarer	50 000	0	50 000	0
Avskrivninger	21 994	21 994	75 000	75 000
Revisjonshonorar	6 400	6 400	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar	207 354	199 456	202 000	204 000
Konsulenttjenester	56 992	40 350	46 000	147 000
Kontingenter	48 928	53 056	53 000	53 000
Drift og vedlikehold	1 756 255	1 793 657	1 654 050	1 175 000
Større vedlikehold/påkostninger	384 244	3 558 647	500 000	450 000
Forsikringer	376 984	259 621	235 000	295 000
Festeavgift	17 337	17 337	18 000	18 000
Kommunale avgifter	1 048 860	925 142	900 000	1 000 000
Energi/fyring	1 154 001	1 303 210	1 300 000	1 300 000
Kabel-TV og bredbånd	618 984	593 382	600 000	620 000
Andre driftskostnader	95 936	98 538	106 000	106 000
Sum kostnader	6 125 188	9 156 658	6 031 050	5 735 000
Driftsresultat	1 467 766	-2 185 198	928 245	1 224 295
Finansinntekter/-kostnader				
Renteinntekter	31 959	29 680	2 000	2 000
Rentekostnader	373 975	388 138	468 000	299 000
Sum finansposter	-342 016	-358 458	-466 000	-297 000
Årets resultat	1 125 751	-2 543 657	462 245	927 295
Disponering:				
Overført til/fra egenkapital	1 125 751	0	0	0
Udekket tap	0	-2 543 657	0	0
Sum disponering	1 125 751	-2 543 657	0	0



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Tomter	145 977	145 977
Bygninger	15 413 828	15 413 828
Andre fellesanlegg	24 185	46 180
Finansielle anleggsmidler		
Sum anleggsmidler	15 583 990	15 605 985
Omløpsmidler		
Restanser felleskostnader	21 486	20 574
Forskuddsbetalte kostnader	160 115	148 594
Kontanter	661	661
Bank	3 641 762	3 639 570
Sum omløpsmidler	3 824 024	3 809 399
SUM EIENDELER	19 408 015	19 415 383

406 Orrevegen Borettslag



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Andelskapital/innskutt egenkapital	12 800	12 800
Opptjent egenkapital	445 299	0
Udekket tap	0	-680 452
Sum egenkapital	458 099	-667 652
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Pantelån	16 162 364	16 751 021
Borettsinnskudd	2 528 000	2 528 000
Sum langsiktig gjeld	18 690 364	19 279 021
Kortsiktig gjeld		
Forskudd felleskostnader	3 714	40 924
Leverandørgjeld	247 184	756 741
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger	619	619
Annen kortsiktig gjeld	8 035	5 730
Sum kortsiktig gjeld	259 552	804 014
Sum gjeld	18 949 916	20 083 035
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	19 408 015	19 415 383

Pant og sikkerhetsstillelse

Lillestrøm 31.12.20

Orrevegen Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Cathrine Torp Olaussen
Styreleder

Patrick Hammer Gundersen
Styremedlem

Benedicte Haslestad
Styremedlem

406 Orrevegen Borettslag



ÅRSBERETNING FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Cathrine Olaussen Orrevegen 10

Styremedlem Patrick Gundersen Orrevegen 12

Styremedlem Benedicte Haslestad Orrevegen 6

Varamedlemmer til styret

Varamedlem Stine Larsen Orrevegen 8

Varamedlem Ann-Torill Rikstad Orrevegen 14

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

Formål

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

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

Det er ikke rapportert om skader i året som har gått.

Generelle opplysninger om borettslaget

A. Orrevegen Borettslag ble stiftet 16.05.1966 og har organisasjonsnummer 952012827.

Borettslaget består av 128 andelsteiligheter, fordelt på 8 bygninger med adresse Orrevegen 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, og 16.

Borettslaget har oppført sine bygninger på eiendommen (Rælingen kommune) gnr 106 bnr 215 som eies av borettslaget og eiendommen gnr. 106, bnr. 216 som festes av Per Oppegaards arvinger. Festetiden er frem til 01.01.2063.



B Virksomhetens art.

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 Boligbyggelaget Romerike.

Borettslaget har ingen ansatte.

C Styret kan kontaktes på mobil 99481417 og e-post: orrevegenbrl@outlook.com.

D HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

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 har plikt til å foreta egenkontroll på elektrisk anlegg og brannvarslingsutstyr og brannslukkingsutstyr i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen.

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

E Ytre miljø

Borettslagets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø i nevneverdig grad.

F Andre opplysninger

Vedtekter og husordensregler:

Det er utarbeidet egne vedtekter, husordensregler og parkeringsregler for borettslaget.

Vaktmestertjeneste:

Borettslaget har avtale med Svendsen vaktmesterservice AS.

Renhold

Borettslaget har avtale Renhold senter As org nr 991999337 til å vaske trappoppgangene.

Parkering

Borettslaget har avtale med P-service AS for sikring av felles parkeringsarealer.



Nøkler

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

Lås eller nøkler til den enkelte leilighet skiftes og bestilles av den enkelte.

Ringeklokkeskilt og postkasseskilt

Styret setter opp midlertidig ringeklokkeskilt, og monterer det endelige ringeklokkeskiltet når vi får dette levert fra beboer. Den enkelte beboer bestiller og betaler for ringeklokkeskilt (kan bestilles hos Romerike Låseservice på Strømmen) og postkasseskilt (bestilles hos posten.no).

Bruksoverlating (utleie mm)

Søknadsskjema om bruksoverlating kan lastes fra www.bori.no eller fås 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.

Vaskeri

Det er gratis fellesvaskeri i hver blokk. Det kan bestilles en vaskenøkkel pr leilighet ved henvendelse til styret.

Brannsikringsutstyr

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

G Vedlikeholdshistorikk

Årstall	Type vedlikehold
2005	Utvidelse og innglassing av balkonger
2008/2009	Reparasjon og vedlikehold av tak
2009	Vask og vedlikehold av utvendige fasader
2010	Utskifting av vinduer
2010	Rensing av avløpsrør
2012	Drenering Orrevegen 16
2013	Utskifting av varmtvannsbereider Orrevegen 2 og 4
2014	Nye postkasser i alle blokker
2015	Innstallering av nye branndører i kjellere, samt ny inngangsdør i alle blokker
2015	Skifte av vinduer og utvendig fasade i alle trappeoppganger
2015	Skifte av balkongvinduer i alle blokker



2016	Drenering Orrevegen 12
2016	Rensing av avløpsrør og ventilasjon i alle blokker
2017	Nytt fjernvarmeanlegg og leverandør i alle blokker
2017	Reparasjon og vedlikehold av tak over balkonger
2018	Asfaltering av hele fellesarealer, samt ny kantstein
2018	Drenering Orrevegen 2
2018	Ny belysning i alle oppganger og kjellere
2018	Nye værhus og utskifting av nøkkelbokser i alle blokker
2019	Drenering Orrevegen 4
2019	Utskifting av utvendig panel alle blokker
2019	Trefelling rundt flere blokker
2019	Ny skilting av parkeringsplasser
2019	Nytt elektrisk anlegg i alle blokker
2019	Rensing av avløpsrør og ventilasjon i alle blokker
2020	Drenering Orrevegen 6
2020	Gjenstående arbeider panelbytte
2020	Installert termostater på alle radiatorer i alle leiligheter

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt:

- Månedlige styremøter, totalt 12.
- Bestilt, koordinert, hatt befaring og fulgt opp alle vedlikeholdssaker som nevnt over i historikken.
- Byttet forsikringselskap.
- Flere befaringer med kommunen ifm. gravearbeid i Orrevegen.
- Tatt hånd om reparasjoner av vaskemaskiner o.l.
- Tatt hånd om vannlekkasjer og andre hendelser i løpet av året.
- Fordelt leieplasser på nytt og sørget for at gamle avtaler er avsluttet ift trekk fra Bori.



- Markert leieparkeringsplasser med tall, samt utstedt parkeringsbevis for leieplasser. (Resterende plasser merkes opp når kommunen er ferdig med å grave og asfaltere)
- Bestilling, befaring og kontraktinngåelse med Ladeklar (elbil-anlegg)
- Gjennomført høst-og vårdugnad med containere inkl. rydding i fellesareal i kjellere.
- Byttet vaskekontrakt til nytt firma etter mye klager på tidligere firma.
- Det er hentet inn tilbud på screens for dem som ønsker dette som solskjerming. Styret bestemmer farge på screen.
- Utgitt to nyhetsbrev.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av BORI i henhold til kontrakt. Borettslaget har ordinær forretningsførerkontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Erik Leo Bergh, i Bori. Borettslagets revisor er Svindal, Leidland, Myhrer & Co AS, Lillestrøm

FORKJØPSRETT

Andelseierne har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettsider www.bori.no. Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivningen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.

FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Gjensidige, polise nr84959245.

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak.

«Totalforsikring for boligselskap» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar.

Forsikringen dekker bekjempelse av skadedyr og den enkelte eier kan ta kontakt direkte med Gjensidige på 03100 dersom det oppdages mus, rotter, kakerlakker, veps, maur, sølvkre eller lignende i boligen. Det er egenandel på skadedyrbekjempelse.

Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Egenandel er for tiden kr 6.000,-. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

BORI samordner skademeldinger og melder forsikringsskadene til forsikringsselskapet. Ved skade i boligen benyttes skademeldingsskjema på www.bori.no. Utenfor kontortid kan Gjensidiges telefon 03100 benyttes.



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

NABOKLAGER

I år har styret mottatt klager regelmessig. Styret oppfordrer alle til å ta opp saken med dem det gjelder før de varsler styret. Klagen blir behandlet seriøst og konfidensielt. Det meste blir løst i minnelighet, eller etter muntlig eller skriftlig advarsel. Vi oppfordrer beboere om å kontakte politiet på tlf 02800 ved omfattende husbråk, da sakene loggføres hos politiet og lettere kan følges opp i etterkant.

Styrets motto er: *Bry deg om og ikke med naboen.*

RUNDSKRIV/INFORMASJONSSKRIV

Styret sender regelmessig ut informasjon til alle beboere i form av nyhetsbrev og informasjonsskriv.

Følg også med på vår Facebook-side, hvor vi oppdaterer med løpende informasjon som gjelder borettslaget.

SNØBRØYTING/STRØING

Vaktmester er i hovedsak ansvarlig for brøyting på stikkveier og parkeringsplasser.

Selve Orrevegen blir brøytet av Rælingen kommune og styret er ikke ansvarlig for brøyting av denne.

KONTROLL AV BRANNSLUKNINGSAPPARATER /RØYKVARSLERE

Det har ikke blitt utført brannvernrunde i 2020. Dette er bare et krav hvert 5 år inne i leilighetene og hvert 2 år i fellesareal. Vaktmesteren tar seg av jevnlig sjekk i fellesareal.

VVS og elektro

Generelt vedlikehold av badet er beboers ansvar. Husk! Alltid å ha luftelukan på badet åpen, dette for å sikre god utluftning og forebygge for fuktskader. De som dusjer rett på vegg uten smøremembran og fiks, hefter selv for eventuelle fuktskader i vegg og underliggende tak.

Styret har fått på plass en rammeavtale med VVS og miljø (tidligere Tanga rør). Disse kan ev kontaktes dersom en vurderer å gjøre om på badet da de kjenner godt til borettslaget.

Videre har borettslaget fått på plass en rammeavtale med K2 elektro. Disse kan kontaktes dersom en vurderer å gjøre om på det elektriske anlegget inne i leiligheten da de kjenner godt til borettslaget.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Regnskapet for 2020 viser et driftsresultat på kr 1 467 766,- og et årsresultat på kr 1 125 751,-



Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2020 kr 3 564 472,-

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Innkreving er noe over budsjett på grunn av fakturering av sikringsskap.
- Kostnader til drift og vedlikehold, kommunale avgifter og forsikring er litt over budsjettert beløp
- Kostnader til energi og fyring, og rentekostnader er litt lavere enn budsjett.

Det er gjennomført vedlikehold i henhold til vedlikeholdsplan 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.

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 styrets årsberetning er avgitt.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler per 31.12.2020 utgjorde kr 3 564 472,-

VIDERE ARBEID

Styret har flere prosjekter som må gjennomføres i neste periode

Justere enkelte parkeringsplasser og markere opp parkeringsplassene (Q3, 2021)

Installasjon av opplegg for el-bil lading (Q2, 2021)

Drenering blokk 10 (Q1, 2022)

Molok avfallsbrønn til restavfall, papir, glass og metall (Q 2, 2022) – hvis grunnforhold tillater det.

Vurdere og ev. planlegge rørfornyning (2022)

I tillegg har vi løpende behov for utskiftning av vaskemaskiner og tørketromler, samt noe vedlikehold på radiatorer og rør.

Løvenstad, 2 mars 2021

Cathrine Olaussen
Styreleder

Patrick Gundersen
Styremedlem

Benedicte Haslestad
Styremedlem



RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	7 576 340	6 962 460	6 959 295	6 959 295
Andre inntekter	2	16 614	9 000	0	0
Sum inntekter		7 592 954	6 971 460	6 959 295	6 959 295
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	30 919	35 869	35 000	35 000
Styrehonorar	4	250 000	250 000	250 000	250 000
Andre honorarer	4	50 000	0	50 000	0
Avskrivninger	10	21 994	21 994	75 000	75 000
Revisjonshonorar	4	6 400	6 400	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		207 354	199 456	202 000	204 000
Konsulenttjenester	5	56 992	40 350	46 000	147 000
Kontingenter		48 928	53 056	53 000	53 000
Drift og vedlikehold	6	1 756 255	1 793 657	1 654 050	1 175 000
Større vedlikehold/påkostninger		384 244	3 558 647	500 000	450 000
Forsikringer		376 984	259 621	235 000	295 000
Festeavgift		17 337	17 337	18 000	18 000
Kommunale avgifter		1 048 860	925 142	900 000	1 000 000
Energi/fyring	7	1 154 001	1 303 210	1 300 000	1 300 000
Kabel-TV og bredbånd	8	618 984	593 382	600 000	620 000
Andre driftskostnader	9	95 936	98 538	106 000	106 000
Sum kostnader		6 125 188	9 156 658	6 031 050	5 735 000
Driftsresultat		1 467 766	-2 185 198	928 245	1 224 295
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		31 959	29 680	2 000	2 000
Rentekostnader		373 975	388 138	468 000	299 000
Sum finansposter		-342 016	-358 458	-466 000	-297 000
Årets resultat		1 125 751	-2 543 657	462 245	927 295
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	12	1 125 751	0	0	0
Udekket tap	12	0	-2 543 657	0	0
Sum disponering		1 125 751	-2 543 657	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10, 15	145 977	145 977
Bygninger	10, 15	15 413 828	15 413 828
Andre fellesanlegg	10	24 185	46 180
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		15 583 990	15 605 985
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		21 486	20 574
Forskuddsbetalte kostnader		160 115	148 594
Kontanter		661	661
Bank		3 641 762	3 639 570
Sum omløpsmidler		3 824 024	3 809 399
SUM EIENDELER		19 408 015	19 415 383

406 Orrevegen Borettslag

**BALANSE**

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital	11	12 800	12 800
Udekket tap	12	445 299	0
	12	0	-680 452
Sum egenkapital		458 099	-667 652
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 15	16 162 364	16 751 021
Borettssinnskudd	14, 15	2 528 000	2 528 000
Sum langsiktig gjeld		18 690 364	19 279 021
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		3 714	40 924
Leverandørgjeld		247 184	756 741
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger		619	619
Annen kortsiktig gjeld		8 035	5 730
Sum kortsiktig gjeld		259 552	804 014
Sum gjeld		18 949 916	20 083 035
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 408 015	19 415 383

Pant og sikkerhetsstillelse

15

Lillestrøm 31.12.20

Orrevegen Borettslag

Sted: Lovenstad, dato: 21.3.21

Cathrine T. Olaussen
Cathrine Torp Olaussen
Styreleder

Patrick Hammer Gundersen
Patrick Hammer Gundersen
Styremedlem

Benedicte Haslestad
Benedicte Haslestad
Styremedlem

406 Orrevegen Borettslag

C/O



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	5 935 872	6 264 192
Stipulerte renter	468 096	259 968
Stipulerte avdrag	523 008	403 200
Tilleggsytelse	620 264	0
Parkeringsplasser/Carport	29 100	35 100
Sum	7 576 340	6 962 460

Note 2 - Andre inntekter

	2020	2019
Andre innbetalinger	16 614	9 000
Sum	16 614	9 000

Persienne / Brøyting ved garasje / Erieskifte - formye betalt.



NOTER

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2020	2019
Fri telefon	4 392	4 392
Motkonto for gruppe 52	-4 392	-4 392
Arbeidsgiveravgift	42 919	35 869
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	-12 000	0
Sum	30 919	35 869

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
Utbetalt styrehonorar	250 000	250 000
Utbetalt andre honorarer	50 000	0
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	6 400	6 400
Sum	306 400	256 400

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020. I tillegg har styret fått dekket og gaver for kr. 5 175, jf. noten om andre driftskostnader

Note 5 - Konsulenttjenester

	2020	2019
Teknisk bistand	30 453	13 649
Vakthold	16 254	17 601
Andre forvaltningstjenester	10 285	9 100
Sum	56 992	40 350

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold bygg	79 959	436 095
Vedlikehold VVS	941 481	363 539
Vedlikehold elektro	36 938	27 711
Vedlikehold utvendige anlegg	199 391	442 002
Vedlikehold garasjer	13 679	4 951
Rep. og vedlikehold vaskeri	44 646	38 798
Vedlikehold ventilasjon	0	844
Brannsikring	2 874	46 505
Egenandel forsikringskader	20 000	0
Vaktmestertjenester	308 987	316 592
Snøbrøyting/strøing/feing	108 301	116 619
Sum	1 756 255	1 793 657

406 Orrevegen Borettslag



NOTER

Note 7 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	71 179	104 427
Varmesentral	0	1 198 783
Biovarme, fjernvarme, gass	1 082 822	0
Sum	1 154 001	1 303 210

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2020	2019
Kabel-TV	618 984	593 382
Sum	618 984	593 382

Note 9 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Søppeltømming/Container	30 019	34 588
Lyspærer, sikringer m.m.	88	0
Verktøy og redskaper	1 191	3 810
Innkjøp av IT-/kontormaskiner	7 628	0
Vedlikehold av IT-/Kontorutstyr	3 996	0
Nøkler, låser og skilt	11 725	8 811
Skadedyrarb. & Soppkontroll	14 323	17 198
Kontorrekvisita	580	1 904
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	913	1 188
Kostnader tillitsvalgte	0	2 100
Generalforsamling/årsmøte	10 640	15 385
Andre kontorkostnader	0	149
Telekommunikasjon	4 722	2 737
IT-Kostnader	249	2 239
Gaver	5 175	4 122
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	4 689	4 309
Øreavrunding	0	-1
Sum	95 936	98 538

Note 10 - Anleggsmidler

	Vaskerianlegg	Vaskerianlegg	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	89 673	476 695	15 413 828	145 977
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	89 673	476 695	15 413 828	145 977
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	89 673	452 509	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	24 186	15 413 828	145 977
Årets avskrivninger :	0	21 994	0	0

406 Orrevegen Borettslag



NOTER

Note 10 - Anleggsmidler

Antatt levetid i år :

10

5

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	128	100	12 800

Note 12 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
Opptjent egenkapital 01.01	0	1 863 205
Udekket tap pr. 01.01	-680 452	0
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 125 751	0
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	0	-2 543 657
Opptjent egenkapital 31.12	445 299	0
Udekket tap pr. 31.12	0	-680 452

Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP	Nordea Bank ABP
Lånenummer:	62018181490	60308094947
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2017
Rentesats:	1.80 %	1.90 %
Beregnet innfridd:	30.06.2044	30.06.2042
Opprinnelig lånebeløp:	5 000 000	12 772 000
Lånesaldo 01.01:	4 930 397	11 820 624
Avdrag i perioden:	162 078	426 579
Lånesaldo 31.12:	4 768 319	11 394 045
Saldo 5 år frem i tid:	3 914 783	9 141 727

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	18 690 364	19 279 021
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	15 559 805	15 559 805

Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	20 628 000	20 628 000



NOTER

Note 16 - Disponible midler

	2020	2019
A. Disponible midler 01.01	3 005 385	965 187
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 125 751	-2 543 657
Tilbakeføring avskrivninger	21 994	21 994
Opptak langsiktig gjeld	0	5 000 000
Avdrag langsiktig gjeld	-588 657	-438 140
B. Årets endringer disponible midler	559 088	2 040 198
C. Disponible midler 31.12	3 564 472	3 005 385
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	3 824 024	3 809 399
- Kortsiktig gjeld	259 552	804 014
= Disponible midler 31.12	3 564 472	3 005 385



Til generalforsamlingen i Orrevegen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Orrevegen Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 125 751. 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
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, 20. mars 2021
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)