



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 126 017
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GARTNERLØKKA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

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: Kristian Raflund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2021

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, 04.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 026 979	3 047 507
Sum inntekter		3 026 979	3 047 507
Kostnader			
Lønnskostnad	2	95 844	95 844
Annen driftskostnad	1,3,4	1 196 141	1 389 103
Sum kostnader		1 291 986	1 484 946
Driftsresultat		1 734 993	1 562 560
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		6 515	11 172
Sum finansinntekter		6 515	11 172
Annen finanskostnad		451 648	582 416
Sum finanskostnader		451 648	582 416
Netto finans		-445 133	-571 244
Ordinært resultat før skattekostnad		1 289 861	991 316
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 289 861	991 316
Årsresultat		1 289 860	991 316
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		1 289 860	991 316



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,11	50 460 487	50 460 487
Sum varige driftsmidler		50 460 487	50 460 487
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	6	1 797 989	1 660 208
Sum finansielle anleggsmidler		1 797 989	1 660 208
Sum anleggsmidler		52 258 476	52 120 696
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	42 529	173 527
Sum fordringer		42 529	173 526
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 908 022	1 765 174
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 908 022	1 765 174
Sum omløpsmidler		1 950 552	1 938 700
SUM EIENDELER		54 209 028	54 059 396
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	8	3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	10 860 429	9 570 569
Sum opptjent egenkapital		10 860 429	9 570 569
Sum egenkapital	8	10 863 429	9 573 569
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,11	20 577 404	21 601 854
Øvrig langsiktig gjeld	10,11	22 766 000	22 766 000
Sum annen langsiktig gjeld		43 343 404	44 367 854
Sum langsiktig gjeld		43 343 404	44 367 854
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	108 731
Annen kortsiktig gjeld	12	2 195	9 242
Sum kortsiktig gjeld		2 195	117 973
Sum gjeld		43 345 599	44 485 827
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 209 028	54 059 396



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 375624

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 126 017
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GARTNERLØKKA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

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: Kristian Raflund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2021

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, 23.06.2021



Organisasjonsnr: 981 126 017
GARTNERLØKKA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 026 979	3 047 507
Sum inntekter		3 026 979	3 047 507
Kostnader			
Lønnskostnad	2	95 844	95 844
Annen driftskostnad	1, 3, 4	1 196 141	1 389 103
Sum kostnader		1 291 986	1 484 946
Driftsresultat		1 734 993	1 562 560
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		6 515	11 172
Sum finansinntekter		6 515	11 172
Annen finanskostnad		451 648	582 416
Sum finanskostnader		451 648	582 416
Netto finans		-445 133	-571 244
Ordinært resultat før skattekostnad		1 289 861	991 316
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 289 861	991 316
Årsresultat		1 289 860	991 316
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		1 289 860	991 316



Organisasjonsnr: 981 126 017
GARTNERLØKKA BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,11	50 460 487	50 460 487
Sum varige driftsmidler		50 460 487	50 460 487
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	6	1 797 989	1 660 208
Sum finansielle anleggsmidler		1 797 989	1 660 208
Sum anleggsmidler		52 258 476	52 120 696
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	42 529	173 527
Sum fordringer		42 529	173 526
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 908 022	1 765 174
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 908 022	1 765 174
Sum omløpsmidler		1 950 552	1 938 700
SUM EIENDELER		54 209 028	54 059 396
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	8	3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	10 860 429	9 570 569
Sum opptjent egenkapital		10 860 429	9 570 569
Sum egenkapital	8	10 863 429	9 573 569



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9,11	20 577 404	21 601 854
Øvrig langsiktig gjeld	10,11	22 766 000	22 766 000
Sum annen langsiktig gjeld		43 343 404	44 367 854
Sum langsiktig gjeld		43 343 404	44 367 854
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	108 731
Annen kortsiktig gjeld	12	2 195	9 242
Sum kortsiktig gjeld		2 195	117 973
Sum gjeld		43 345 599	44 485 827
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 209 028	54 059 396



Organisasjonsnr: 981 126 017
GARTNERLØKKA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

0

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



Disponible midler for Gartnerløkka Borettslag pr. 31.12.20

Informasjon om regnskapet og disponible midler

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets beretning. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån, eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.20	Pr. 31.12.19
A: Disponible midler per 01.01.	1 820 727	1 803 223
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 289 860	991 316
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-1 024 450	-998 291
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-137 780	24 479
C: Årets endring disponible midler	127 629	17 505
D: Disponible midler 31.12.	1 948 357	1 820 727
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	1 948 357	1 820 727



Resultatregnskap pr 31.12.20 for Gartnerløkka Borettslag orgnr: 981 126 017

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 436 484	1 428 696	1 436 500	1 546 700
Innkrevde felleskostnader renter		590 139	543 216	638 000	403 900
Innkrevde felleskostnader avdrag		990 156	1 036 692	990 100	1 101 700
Andre inntekter		3 600	3 607	3 600	3 600
Målingsbasert inntekt		6 600	6 600	6 600	6 600
Salgsinntekter		0	28 696	0	0
Sum inntekter		3 026 979	3 047 507	3 074 800	3 062 500
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 788	5 617	5 800	6 000
Styrehonorar	2	84 000	84 000	87 000	79 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterede kostn.		11 844	11 844	12 300	11 200
Forretningsførerhonorar		69 270	67 320	69 400	71 400
Teknisk forvaltningsavtale		20 902	14 220	14 700	15 100
Medlemskontigent		5 999	5 999	6 000	6 000
Kontigent NBBL		3 150	3 150	3 200	3 200
Sikringsfond felleskostnader		3 060	3 060	3 100	3 100
Brøyting - strøying		9 746	51 901	45 000	45 000
Plenklipp		110 264	108 908	109 000	114 000
Vedlikehold	3	171 760	427 735	345 000	150 000
Serviceavtaler		30 484	29 488	28 200	28 500
Kabel-tv		154 758	157 415	165 300	157 700
Forsikring		105 477	97 790	103 700	114 000
Kommunale avgifter		477 176	377 568	377 600	477 200
Energi, strøm		11 941	15 731	16 200	16 200
Verktøy, driftsmatriell, inventar		525	3 875	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		0	1 341	0	0
Andre driftskostnader	4	15 841	14 016	45 000	45 000
Bomiljø		0	3 969	0	0
Sum driftskostnader		1 291 986	1 484 946	1 436 500	1 342 600
Driftsresultat		1 734 993	1 562 560	1 638 300	1 719 900
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		6 515	11 172	11 000	0
Rentekostnad		451 648	582 416	638 000	403 900
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-445 133	-571 244	-627 000	-403 900
Årsresultat		1 289 860	991 316	1 011 300	1 316 000
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		1 289 860	991 316	0	0
Sum overføringer		1 289 860	991 316	0	0

Gartnerløkka Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Gartnerløkka Borettslag orgnr: 981 126 017

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5, 11	46 060 487	46 060 487
Tomter	5, 11	4 400 000	4 400 000
Sum varige driftsmidler		50 460 487	50 460 487
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	6	1 797 989	1 660 208
Sum finansielle anleggsmidler		1 797 989	1 660 208
Sum anleggsmidler		52 258 476	52 120 696
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordring forsikring/andelseiere		5 000	0
Andre fordringer	7	0	28 696
Periodisert kostnad		37 529	144 831
Sum fordringer		42 529	173 526
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		1 908 022	1 765 174
Sum bankinnskudd og liknende		1 908 022	1 765 174
Sum omløpsmidler		1 950 552	1 938 700
SUM EIENDELER		54 209 028	54 059 396

Gartnerløkka Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Gartnerløkka Borettslag orgnr: 981 126 017

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	8	3 000	3 000
Oppjent egenkapital	8	10 860 429	9 570 569
Sum egenkapital	8	10 863 429	9 573 569
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	9, 11	20 577 404	21 601 854
Borettsinnskudd	10, 11	22 766 000	22 766 000
Sum langsiktig gjeld		43 343 404	44 367 854
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	108 731
Påløpne renter		2 195	3 432
Annen kortsiktig gjeld	12	0	5 810
Sum kortsiktig gjeld		2 195	117 973
Sum gjeld		43 345 599	44 485 827
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 209 028	54 059 396

Porsgrunn 31.12.20
Gartnerløkka Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Kristian Raflund
Leder

Inger Fjell
Styremedlem

Oddveig Larsen
Styremedlem

Gartnerløkka Borettslag



Noter for Gartnerløkka Borettslag orgnr: 981 126 017

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelse.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6701 Revisjon boligselskap	5 788	5 617
Sum	5 788	5 617

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5330 Styrehonorar	84 000	84 000
Sum	84 000	84 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Gartnerløkka Borettslag orgnr: 981 126 017

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6601 Vedlikehold bygg	97 776	302 738
6602 Vedlikehold VVS	82	0
6604 Vedlikehold uteanlegg	53 663	124 998
6607 Vedlikehold/leie garasjer	240	0
6630 Egenandel skader	20 000	0
Sum	171 760	427 735

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6462 Containerleie, søppeltømming	6 540	3 699
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	648	630
7720 Generalforsamling/årsmøte	6 302	4 746
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	2 351	2 047
7790 Andre kostnader	0	2 895
Sum	15 841	14 016

Note 5 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	46 060 487	4 400 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	46 060 487	4 400 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	46 060 487	4 400 000
Anskaffelsesår :	2004	2004
Antatt levetid i år :		

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 6 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	1 797 989	1 660 208
Sum	1 797 989	1 660 208

Borettslaget har foretatt avsetning til framtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.

Note 7 - Andre fordringer

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1504 Kundefordring	0	28 696
Sum	0	28 696

Gartnerløkka Borettslag



Noter for Gartnerløkka Borettslag orgnr: 981 126 017

Note 8 - Egenkapital

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2030 Andelskapital	3 000	3 000
2070 Akkumulert resultat	10 860 429	9 570 569
Sum	10 863 429	9 573 569

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB BANK ASA
Lånenummer:	82108183906
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2008
Rentesats:	1.69 %
Beregnet innfridd:	31.12.2036
Opprinnelig lånebeløp:	27 621 000
Lånesaldo 01.01:	21 601 854
Avdrag i perioden:	1 024 450
Lånesaldo 31.12:	20 577 404
Saldo 5 år frem i tid:	14 732 601

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 82108183906	3	803 993	2 411 979
	5	743 263	3 716 315
	1	743 260	743 260
	3	705 390	2 116 170
	8	666 695	5 333 560
	3	660 476	1 981 428
	7	610 670	4 274 690

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.
Renten som oppgis i noten er nominell rente.

Note 10 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2250 Borettsinnskudd	22 766 000	22 766 000
Sum	22 766 000	22 766 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.



Noter for Gartnerløkka Borettslag orgnr: 981 126 017

Note 11 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.20	Pr31.12.19
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	20 577 404	21 601 854
Borettsinnskudd	22 766 000	22 766 000
Sum	43 343 404	44 367 854
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	4 400 000	4 400 000
Bygninger, garasjer og boder	46 060 487	46 060 487
Sum	50 460 487	50 460 487

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)	0	1 035
2917 Utlegg for boligselskaper	0	4 775
Sum	0	5 810

Gartnerløkka Borettslag



Resultat og balanse med noter for Gartnerløkka Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gartnerløkka Borettslag

Styreleder	Kristian Raflund (sign.)	02.03.2021
Styremedlem	Inger Fjell (sign.)	25.02.2021
Styremedlem	Oddveig Larsen (sign.)	02.03.2021



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkveien 11, NO-3920 Porsgrunn
Postboks 64, NO-3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Gartnerløkka Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gartnerløkka Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er 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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll;



Building a better
working world

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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.

Porsgrunn, 16. mars 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: UEDNG-CYEMX-FV2CB-H8MXE-DQOVT-LCWGP



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 79.161.xxx.xxx

2021-03-16 15:18:39Z



Penneo Dokumentnøkkel: UEDNQ-CYEMX-FV2CB-H8MXE-DQOYT-LCWGP

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Styret i Gartnerløkka Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Sted og tid

Onsdag 07.04.2021 kl. 18:00 på Urædd Klubbhus

1. Konstituering

- 1.1 Registrere antall andelseiere
- 1.2 Registrere antall fullmakter
- 1.3 Godkjenning av innkalling
- 1.4 Godkjenning av dagsorden
- 1.5 Valg av møteleder
- 1.6 Valg av referent
- 1.7 Evt. valg av tellekorps
- 1.8 Valg av minst en andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret i Gartnerløkka Borettslag for 2021

Styret i Gartnerløkka Borettslag foreslår i budsjettet for 2021 å fordele kr 79.000.- i godtgjørelse til styret for 2021. Dette er en nedgang i budsjettet på kr 5.000.- fra 2020, grunnet færre varamedlemmer. Det er heller ingen økning siden 2019.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen i Gartnerløkka Borettslag vedtar styrets forslag til fordeling av styregodtgjørelse for 2021. Dette er som følger:

Styreleder.....kr. 47.000.-

Styremedlemmer.....kr. 11.000.- til hver. (Totalt kr. 22.000.-)

Varamedlemmer.....kr. 5.000.- til hver. (Totalt kr. 10.000.-)

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

- Styreleder fra 12.03.2020 Kristian Raflund.....Ikke på valg
- Styremedlem fra 12.03.2020 Inger Fjell.....Ikke på valg

- Styremedlem fra 28.09.2020 Oddveig Peggy Larsen...På valg
- Varamedlem fra 12.03.2020 Petter Tornøe.....På valg



- Varamedlem fra 28.09.2020 Jens Svein Tennefoss.....På valg

Forslag til vedtak: Valgkomiteen legger frem følgende forslag til vedtak for generalforsamlingen:

Nytt styremedlem:

Ingrid Marie Kongerød Thunold velges for 2 år.

Nye varamedlemmer:

Jens Svein Tennefoss og Terje Nilsen velges for 1 år.

6. Valg av valgkomite

Valgkomiteen 2020 har bestått av:

- Berith Geitzler Arvesen, Gartnerløkka 17
- Bjørn Kittilsen, Gartnerløkka 1

Forslag til vedtak: Styret legger frem følgende forslag til valgkomite 2021 for generalforsamlingen:

- Berith Geitzler Arvesen, Gartnerløkka 17
- Bjørn Kittilsen, Gartnerløkka 1

Begge velges for ett år.

7. Valg av delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 26. mai kl. 18.00

8. Innkommet fra styret - Avklare vedlikeholdsansvar for levegger, garasjeporter o.l. - VEDTEKTSENDRING

Etter befaringer og spørsmål fra beboere så ønsker styret å legge frem ett forslag for å avklare hvor vedlikeholdsansvaret ligger for levegger, garasjeporter o.l.

Vanlig praksis har for eksempel vært at en andelseier har fått godkjent bygging av f.eks. en levegg for egen regning. I godkjenningen har det ikke vært opplyst hvem som har ansvaret for vedlikehold.

Forslag til vedtak: Styret legger frem følgende forslag til generalforsamlingen:

Gartnerløkka Borettslag gis vedlikeholdsansvaret for maling av levegger og garasjeporter i tre. Reparasjoner av levegger og garasjeporter er andelseiers ansvar. Andelseier er ansvarlig for reparasjon innen rimelig tid. Terrassegulv er andelseiers ansvar, både reparasjon og eventuell beising av dette. Garasjeporter inngår i borettslagets husforsikring.

Styrets innstilling: Gartnerløkka Borettslag overtar vedlikeholdsansvaret som nevnt i forslaget.

Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt. Framleietakere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9. Innkommet fra styret - Endring av fordelingsnøkkel for fellesutgifter - VEDTEKTSENDRING

En enstemmig generalforsamling vedtok, etter innkommet forslag fra Svein Tennefoss, at



det nye styret (fra 12. mars 2020) skulle se på kostnadsreducerende tiltak for de totale felleskostnadene. Denne jobben startet uka etter generalforsamlingen.

Styret har, sammen med PBBL, forsøkt å fremskaffe fordelingsnøkkelen for felleskostnadene uten å lykkes. Den skulle ligget sammen med stiftelsesdokumentene når Gartnerløkka Borettslag ble opprettet stiftelsesdokumentene fra 1999. Det dokumentet eksisterer ikke. Styret har prioritert å fremskaffe en rettferdig fordelingsnøkkel som styret til enhver tid enkelt kan forholde seg til i fremtiden. Dette er gjort sammen med PBBL.

Veldig enkelt fortalt:

Vi legger derfor frem ett forslag til generalforsamlingen som vi kaller 20/80 fordeling som er vanlig i dagens marked.

Styret har oppdaget følgende «feil» i dagens fordeling av totale felleskostnader (drift/renter/avdrag):

Alle innbetalinger har gått inn i «potten». Noen har derfor innbetalt for mye mens andre har betalt inn for lite.

- Ingen har betalt renter/avdrag etter andelseier(e)s egen fellesgjeld
- Flere andelseiere har fått lavere rentefradrag enn innbetalt sum til avdrag/renter
- Flere andelseiere får fått høyere fellesformue enn de skulle hatt
- Leilighetene er oppgitt med BRA
- Eneboligene er oppgitt med BOA

Dette er bare noe av det som er avdekket.

Alle andelseiere har i forkant av generalforsamlingen fått til sendt oversikt over endring av felleskostnadene for egen bolig.

Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt. Framleietakere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Forslag til vedtak: Styret legger derfor frem følgende forslag til fordeling av totale felleskostnader som også innebærer vedtektsendring:

- 20% av de totale fellesutgifter for drift fordeles likt
- 80% av de totale fellesutgiftene for drift fordeles etter kvadrat på bolig
- Andelseier betaler sin rettmessige andel av fellesgjeld og renter. (Den gjelden som til enhver tid følger boligen)

Med dette forslaget vil vi ha full kontroll på fordelingen i fremtiden.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen støtter styrets innstilling

10. Innkomet fra styret - Revidert budsjett for 2021

Styret legger frem ett revidert budsjett med bakgrunn i vedtektsendringen, sak 9, i årsmøtedokumentene.

Innkrevning av renter til lånet justeres ned. Vi har tidligere krevd inn relativt mye mer i renter enn vi har betalt til banken.

Pr 25.02.2021 vet ikke styret hvor mye kommunale avgifter vil være for 2021, da dette ikke er klart ennå. Det eneste vi vet er at det skal ned, men styret budsjetterer med samme sum som vi betalte i 2020.



Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar styrets forslag til reviderte budsjett for 2021.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen vedtar styrets reviderte forslag til budsjett.

11. Innkommet fra styreleder - "Corona-året"

Som styreleder, i mitt første år, ønsker jeg å rette en takk til alle andelseiere for innspill, hjelp og dugnadsjobb i 2020. På mange måter har det vært ett svært krevende år hvor coronaen har preget oss alle på en eller annen måte.

Norge stengte ned 12. mars 2020. Samme dag valgte generalforsamlingen i Gartnerløkka Borettslag nytt styre. Vi var en urutinert gjeng som hadde utrolig mye vi skulle sette oss inn i å få oversikt over. Det ble ikke gjort over natten. Når vi i tillegg sto i det som har vært det mest krevende året siden krigen, så sier det litt om hvor "bratt" dette året ble for styret.

Styret i Gartnerløkka Borettslag har klart å holde trykket oppe på det meste, godt innenfor kravene som nasjonale og lokale myndigheter til enhver tid pålegger oss. Vi har, som tidligere nevnt, hatt tunge saker som har vært svært tidkrevende og ikke minst frustrerende. Disse sakene hadde vi ikke klart å løse uten god hjelp internt i borettslaget og eksternt.

Vi er 5 personer (3 styremedlemmer + 2 vara) som har deltatt på styremøtene. I tillegg har vi hatt saker gående på e-post. Vi har ikke alltid være enige med hverandre, men vi blir alltid enige til slutt!

Det er ikke til å legge skjul på at det har vært ett svært krevende år både for styret, men ikke minst for dere beboere. Fellesdugnaden måtte utgå, sommerfesten måtte utgå og det samme med det tradisjonelle julemøtet. For mange er dette viktige sosiale arenaer hvor vi kan treffes på kryss og tvers av boligene. Heldigvis fikk vi avholdt ekstraordinær GF og beboermøte i ett «åpent øyeblikk» med godt oppmøte.

Jeg vil rette en spesiell takk til "dugnadsgjengen". De kan selv si hvem de er, slik at jeg ikke glemmer å nevne noen. De har i 2020 utført dugnadsjobb i borettslaget som har gjort at vi har spart ca 25-30.000.- kroner siden september. Mye av det som hadde vært naturlig å betale for å få utført, har denne gjengen utført på dugnad med perfekt resultat - for fellesskapet.

Helt til slutt håper jeg vi nå ser en lysning på coronaen og at verden igjen kan nærme seg normalen.
Det trenger vi alle!

Kristian Raflund

Styreleder i Gartnerløkka Borettslag



Årsmelding fra styret i Gartnerløkka Borettslag for 2020

Generell informasjon

Gartnerløkka Borettslag har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.
Gartnerløkka Borettslag har 30 boenheter og ligger i Porsgrunn kommune.
Gartnerløkka Borettslag har egne vedtekter og ordensregler.

E-postadressa til Gartnerløkka Borettslag er gartnerlokka.borettslag@mittpbbl.no

Styret i Gartnerløkka Borettslag 2020

Borettslagets styre har i 2020 bestått av:

Leder, Kristian Raflund, Gartnerløkka 29
Styremedlem, Oddveig Larsen, Gartnerløkka 9
Styremedlem, Inger Fjell, Gartnerløkka 15

Varamedlem, Nils Petter Tornøe, Gartnerløkka 8
Varamedlem, Jens Svein Tennefoss, Gartnerløkka 11

Antall kvinner: 2 kvinner
Antall menn: 1 mann

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet 2020

Det har i perioden 01.01.2020-31.12.2020 vært avholdt 7 styremøter hvor vi har behandlet 64 saker. Herav 1 sak om godkjenning av andelseiere.
Det har vært avholdt ekstraordinær generalforsamling for valg av styremedlem (Jarl Malnes ønsket seg ut av styret) og varamedlem (Marie Vikre Danielsen flyttet til Karmøy) samt beboermøte.

Til tross for corona-situasjonen så har vi klart å holde ett høyt trykk i styrearbeidet.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med i 2020

Styret tok utgangspunkt i saken som ble meldt inn til generalforsamlingen fra andelseier Tennefoss. Denne saken ble enstemmig vedtatt av generalforsamlingen og gikk ut på at styret måtte se på kostnadsreduserende tiltak m.m.

Noe av hva som er gjort i 2020:

- Mye jobb med å se på kostnadsreduserende tiltak
- Flere møter for å se på fordeling av fellesutgifter
- Møte med vår bankforbindelse i DNB
- Eiendomsskatt
- Oppfølging av årshjul
- Ny avtale med Telenor
- Fulgt opp «skadedyr-avtalen» med Nokas (Maur og rotter/mus)
- Malt 2 garasjeportert med Shipolin båtmaling (dugnadsgjengen)
- Satt opp nummerskilt på verandaene i leilighetene inn mot Gartnerløkka (dugnadsgjengen)



- Mønebånd er montert på alle eneboligene
- Tak i Gartnerløkka 7 er malt etter skade
- Flyttet på nedløp til takrenne i noen eneboliger (dugnadsgjengen)
- Flyttet på nedløp fra 2. etg til bakkenivå i leilighetsbygg (dugnadsgjengen)
- Defekt nedløp i Gartnerløkka 9 er byttet
- Vedlikeholdsrunde foretatt sammen med PBBL. Egen rapport er utarbeidet.
- Fulgt opp 2 forsikrings saker. Trymsveg 11 med vannskade og Gartnerløkka 1 med skade på garasjeport etter påkjørsel.

Fremtidsplaner

Det vil i 2021 bli utført vedlikehold flere steder i borettslaget.
Etter befaring så viser det seg ett mindre vedlikeholdsbehov enn tidligere antatt.
Vedlikeholdet består stort sett i maling og bytte av noe kledning.

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.02.2021



Disponible midler for Gartnerløkka Borettslag pr. 31.12.20

Informasjon om regnskapet og disponible midler

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets beretning. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån, eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.20	Pr. 31.12.19
A: Disponible midler per 01.01.	1 820 727	1 803 223
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 289 860	991 316
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-1 024 450	-998 291
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-137 780	24 479
C: Årets endring disponible midler	127 629	17 505
D: Disponible midler 31.12.	1 948 357	1 820 727
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	1 948 357	1 820 727



Resultatregnskap pr 31.12.20 for Gartnerløkka Borettslag orgnr: 981 126 017

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 436 484	1 428 696	1 436 500	1 546 700
Innkrevde felleskostnader renter		590 139	543 216	638 000	403 900
Innkrevde felleskostnader avdrag		990 156	1 036 692	990 100	1 101 700
Andre inntekter		3 600	3 607	3 600	3 600
Målingsbasert inntekt		6 600	6 600	6 600	6 600
Salgsinntekter		0	28 696	0	0
Sum inntekter		3 026 979	3 047 507	3 074 800	3 062 500
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 788	5 617	5 800	6 000
Styrehonorar	2	84 000	84 000	87 000	79 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterede kostn.		11 844	11 844	12 300	11 200
Forretningsførerhonorar		69 270	67 320	69 400	71 400
Teknisk forvaltningsavtale		20 902	14 220	14 700	15 100
Medlemskontigent		5 999	5 999	6 000	6 000
Kontigent NBBL		3 150	3 150	3 200	3 200
Sikringsfond felleskostnader		3 060	3 060	3 100	3 100
Brøyting - strøying		9 746	51 901	45 000	45 000
Plenklipp		110 264	108 908	109 000	114 000
Vedlikehold	3	171 760	427 735	345 000	150 000
Serviceavtaler		30 484	29 488	28 200	28 500
Kabel-tv		154 758	157 415	165 300	157 700
Forsikring		105 477	97 790	103 700	114 000
Kommunale avgifter		477 176	377 568	377 600	477 200
Energi, strøm		11 941	15 731	16 200	16 200
Verktøy, driftsmatriell, inventar		525	3 875	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		0	1 341	0	0
Andre driftskostnader	4	15 841	14 016	45 000	45 000
Bomiljø		0	3 969	0	0
Sum driftskostnader		1 291 986	1 484 946	1 436 500	1 342 600
Driftsresultat		1 734 993	1 562 560	1 638 300	1 719 900
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		6 515	11 172	11 000	0
Rentekostnad		451 648	582 416	638 000	403 900
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-445 133	-571 244	-627 000	-403 900
Årsresultat		1 289 860	991 316	1 011 300	1 316 000
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		1 289 860	991 316	0	0
Sum overføringer		1 289 860	991 316	0	0

Gartnerløkka Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Gartnerløkka Borettslag orgnr: 981 126 017

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5, 11	46 060 487	46 060 487
Tomter	5, 11	4 400 000	4 400 000
Sum varige driftsmidler		50 460 487	50 460 487
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	6	1 797 989	1 660 208
Sum finansielle anleggsmidler		1 797 989	1 660 208
Sum anleggsmidler		52 258 476	52 120 696
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordring forsikring/andelseiere		5 000	0
Andre fordringer	7	0	28 696
Periodisert kostnad		37 529	144 831
Sum fordringer		42 529	173 526
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		1 908 022	1 765 174
Sum bankinnskudd og liknende		1 908 022	1 765 174
Sum omløpsmidler		1 950 552	1 938 700
SUM EIENDELER		54 209 028	54 059 396

Gartnerløkka Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Gartnerløkka Borettslag orgnr: 981 126 017

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	8	3 000	3 000
Oppjent egenkapital	8	10 860 429	9 570 569
Sum egenkapital	8	10 863 429	9 573 569
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	9, 11	20 577 404	21 601 854
Borettsinnskudd	10, 11	22 766 000	22 766 000
Sum langsiktig gjeld		43 343 404	44 367 854
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	108 731
Påløpne renter		2 195	3 432
Annen kortsiktig gjeld	12	0	5 810
Sum kortsiktig gjeld		2 195	117 973
Sum gjeld		43 345 599	44 485 827
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 209 028	54 059 396

Porsgrunn 31.12.20
Gartnerløkka Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Kristian Raflund
Leder

Inger Fjell
Styremedlem

Oddveig Larsen
Styremedlem

Gartnerløkka Borettslag



Noter for Gartnerløkka Borettslag orgnr: 981 126 017

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6701 Revisjon boligselskap	5 788	5 617
Sum	5 788	5 617

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5330 Styrehonorar	84 000	84 000
Sum	84 000	84 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Gartnerløkka Borettslag orgnr: 981 126 017

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6601 Vedlikehold bygg	97 776	302 738
6602 Vedlikehold VVS	82	0
6604 Vedlikehold uteanlegg	53 663	124 998
6607 Vedlikehold/leie garasjer	240	0
6630 Egenandel skader	20 000	0
Sum	171 760	427 735

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6462 Containerleie, søppeltømming	6 540	3 699
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	648	630
7720 Generalforsamling/årsmøte	6 302	4 746
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	2 351	2 047
7790 Andre kostnader	0	2 895
Sum	15 841	14 016

Note 5 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	46 060 487	4 400 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	46 060 487	4 400 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	46 060 487	4 400 000
Anskaffelsesår :	2004	2004
Antatt levetid i år :		

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 6 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	1 797 989	1 660 208
Sum	1 797 989	1 660 208

Borettslaget har foretatt avsetning til framtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.

Note 7 - Andre fordringer

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1504 Kundefordring	0	28 696
Sum	0	28 696

Gartnerløkka Borettslag



Noter for Gartnerløkka Borettslag orgnr: 981 126 017

Note 8 - Egenkapital

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2030 Andelskapital	3 000	3 000
2070 Akkumulert resultat	10 860 429	9 570 569
Sum	10 863 429	9 573 569

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB BANK ASA
Lånenummer:	82108183906
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2008
Rentesats:	1.69 %
Beregnet innfridd:	31.12.2036
Opprinnelig lånebeløp:	27 621 000
Lånesaldo 01.01:	21 601 854
Avdrag i perioden:	1 024 450
Lånesaldo 31.12:	20 577 404
Saldo 5 år frem i tid:	14 732 601

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 82108183906	3	803 993	2 411 979
	5	743 263	3 716 315
	1	743 260	743 260
	3	705 390	2 116 170
	8	666 695	5 333 560
	3	660 476	1 981 428
	7	610 670	4 274 690

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.
Renten som oppgis i noten er nominell rente.

Note 10 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2250 Borettsinnskudd	22 766 000	22 766 000
Sum	22 766 000	22 766 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.



Noter for Gartnerløkka Borettslag orgnr: 981 126 017

Note 11 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.20	Pr31.12.19
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	20 577 404	21 601 854
Borettsinnskudd	22 766 000	22 766 000
Sum	43 343 404	44 367 854
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	4 400 000	4 400 000
Bygninger, garasjer og boder	46 060 487	46 060 487
Sum	50 460 487	50 460 487

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)	0	1 035
2917 Utlegg for boligselskaper	0	4 775
Sum	0	5 810

Gartnerløkka Borettslag



Resultat og balanse med noter for Gartnerløkka Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gartnerløkka Borettslag

Styreleder	Kristian Raflund (sign.)	02.03.2021
Styremedlem	Inger Fjell (sign.)	25.02.2021
Styremedlem	Oddveig Larsen (sign.)	02.03.2021



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkveien 11, NO-3920 Porsgrunn
Postboks 64, NO-3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Gartnerløkka Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gartnerløkka Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er 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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll;



Building a better
working world

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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.

Porsgrunn, 16. mars 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: UEDNG-CYEMX-FV2CB-H8MXE-DQOVT-LCWGP



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 79.161.xxx.xxx

2021-03-16 15:18:39Z



Penneo Dokumentnøkkel: UEDNQ-CYEMX-FV2CB-H8MXE-DQOYT-LCWGP

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Revidert og styregodkjent budsjett for Gartnerløkka Borettslag

Inntekter	Budsjett 2021	Budsjett 2020
Innkrevde felleskostnader drift og resultat	1 329 700	1 436 500
Innkrevde felleskostnader renter	403 900	638 000
Innkrevde felleskostnader avdrag	1 101 700	990 100
Målingsbasert inntekt	6 600	6 600
Andre inntekter	3 600	3 600
Sum inntekter	2 845 500	3 074 800
Driftskostnader		
Revisjonshonorar	6 000	5 800
Styrehonorar	79 000	87 000
Arbeidsgiveravgift og annen lønnsrelatert kostnad	12 300	12 300
Forretningsførsel	71 400	69 400
Teknisk forvaltningsavtale	15 100	14 700
Andre forvaltningstjenester	12 300	12 300
Brøyting og strøing	45 000	45 000
Plenklipp	114 000	109 000
Vedlikehold	150 000	345 000
Serviceavtaler	28 500	28 200
Kabel-tv og internett	157 700	165 300
Forsikring	100 000	103 700
Kommunale avgifter	477 200	377 600
Energi, strøm	16 200	16 200
Verktøy, driftsmateriell, inventar	0	0
Andre driftskostnader	45 000	45 000
Bomiljø	0	0
Sum driftskostnader	1 329 700	1 436 500
Driftsresultat	1 515 800	1 638 300
Finansinntekt- og kostnad		
Aksjeutbytte fra andre	0	0
Renteinntekter	0	11 000
Nedskrivning fin omløps-/anleggsmidler	0	0
Rentekostnad	403 900	638 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad	403 900	627 000
Årsresultat	1 111 900	1 011 300
Avsetning til framtidig vedlikehold		
Årets avsetning	0	135 000



Kristian Røflund

Styreleder

15.02.2021

Dato

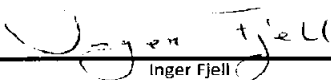


Oddveig Peggy Larsen

Styremedlem

15.02.2021

Dato



Inger Fjell

Styremedlem

15.02.2021

Dato