



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 815 760  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TORS VEI 14  
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: Per-Erik Heier  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2021

### 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, 26.07.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		913 524	956 206
<b>Sum inntekter</b>		<b>913 524</b>	<b>956 206</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		9 128	9 128
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 415	4 513
Annen driftskostnad		3 434 421	369 953
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 448 963</b>	<b>383 592</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 535 439</b>	<b>572 614</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 025	6 739
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 025</b>	<b>6 739</b>
Annen rentekostnad		169 902	128 029
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>169 902</b>	<b>128 029</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-162 876</b>	<b>-121 290</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 698 317</b>	<b>451 322</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 698 317</b>	<b>451 322</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 698 316</b>	<b>451 323</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 698 316	451 323
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 698 316</b>	<b>451 323</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 195 629	9 195 629
Maskiner og anlegg		17 148	22 563
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>9 212 777</b>	<b>9 218 192</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>9 212 777</b>	<b>9 218 192</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		194	0
Andre fordringer		104 099	45 606
<b>Sum fordringer</b>		<b>104 293</b>	<b>45 606</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		384 311	547 788
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>384 311</b>	<b>547 788</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>488 604</b>	<b>593 394</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 701 381</b>	<b>9 811 585</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		800	800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>800</b>	<b>800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Annen egenkapital		897 298	3 595 614
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>897 298</b>	<b>3 595 614</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>898 098</b>	<b>3 596 414</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 684 152	4 002 417
Øvrig langsiktig gjeld		2 047 963	2 181 621
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 732 115</b>	<b>6 184 038</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 732 115</b>	<b>6 184 038</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		61 218	23 163
Skyldige offentlige avgifter		0	4 314
Annen kortsiktig gjeld		9 950	724
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>71 168</b>	<b>34 067</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 803 283</b>	<b>6 215 172</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 701 381</b>	<b>9 811 585</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 546664

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 815 760  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TORS VEI 14  
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: Per-Erik Heier  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2021

#### 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, 28.07.2021



Organisasjonsnr: 987 815 760  
BORETTSLAGET TORS VEI 14

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		913 524	956 206
<b>Sum inntekter</b>		<b>913 524</b>	<b>956 206</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		9 128	9 128
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 415	4 513
Annen driftskostnad		3 434 421	369 953
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 448 963</b>	<b>383 592</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 535 439</b>	<b>572 614</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 025	6 739
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 025</b>	<b>6 739</b>
Annen rentekostnad		169 902	128 029
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>169 902</b>	<b>128 029</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-162 876</b>	<b>-121 290</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 698 317</b>	<b>451 322</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 698 317</b>	<b>451 322</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 698 316</b>	<b>451 323</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 698 316	451 323
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 698 316</b>	<b>451 323</b>



Organisasjonsnr: 987 815 760  
BORETTSLAGET TORS VEI 14

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2020** **2019**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9 195 629	9 195 629
Maskiner og anlegg	17 148	22 563
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>9 212 777</b>	<b>9 218 192</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>9 212 777</b>	<b>9 218 192</b>
--------------------------	------------------	------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer	194	0
Andre fordringer	104 099	45 606
<b>Sum fordringer</b>	<b>104 293</b>	<b>45 606</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	384 311	547 788
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	<b>384 311</b>	<b>547 788</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>488 604</b>	<b>593 394</b>
-------------------------	----------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>	<b>9 701 381</b>	<b>9 811 585</b>
----------------------	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Selskapskapital	800	800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>800</b>	<b>800</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	897 298	3 595 614
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>897 298</b>	<b>3 595 614</b>

<b>Sum egenkapital</b>	<b>898 098</b>	<b>3 596 414</b>
------------------------	----------------	------------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

#### Annen langsiktig gjeld



Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 684 152	4 002 417
Øvrig langsiktig gjeld	2 047 963	2 181 621
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>8 732 115</b>	<b>6 184 038</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>8 732 115</b>	<b>6 184 038</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	61 218	23 163
Skyldige offentlige avgifter	0	4 314
Annen kortsiktig gjeld	9 950	724
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>71 168</b>	<b>34 067</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>8 803 283</b>	<b>6 215 172</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>9 701 381</b>	<b>9 811 585</b>



Organisasjonsnr: 987 815 760  
BORETTSLAGET TORS VEI 14

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

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

2

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## RESULTAT

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	448 533	494 040	494 000	541 675
Andel renter	91 147	109 987	115 000	75 000
Andel avdrag	240 185	226 266	229 000	250 000
Nedskrivning andel IN-gjeld	133 659	125 913	0	0
<b>Sum inntekter</b>	<b>913 524</b>	<b>956 206</b>	<b>838 000</b>	<b>866 675</b>
<b>Kostnader</b>				
Lønns- og personalkostnader	1 128	1 128	1 128	1 128
Styrehonorar	8 000	8 000	8 000	8 000
Avskrivninger	5 415	4 513	5 415	5 415
Revisjonshonorar	4 150	4 150	4 400	4 400
Forretningsførerhonorar	32 420	31 408	32 420	33 198
Konsulenttjenester	51 324	86 595	14 500	14 500
Drift og vedlikehold	37 344	37 327	70 000	50 000
Større vedlikehold/påkostninger	3 150 513	3 406	0	0
Forsikringer	57 780	53 025	55 600	60 600
Kommunale avgifter	32 234	78 984	83 000	80 000
Eiendomsskatt	15 138	7 493	8 000	8 000
Kabel-TV og bredbånd	45 606	44 786	47 000	48 000
Andre driftskostnader	7 912	22 779	23 000	7 000
<b>Sum kostnader</b>	<b>3 448 963</b>	<b>383 592</b>	<b>352 463</b>	<b>320 241</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-2 535 439</b>	<b>572 614</b>	<b>485 537</b>	<b>546 434</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Renteinntekter	7 025	6 739	500	1 000
Rentekostnader	169 902	128 029	128 660	150 000
<b>Sum finansposter</b>	<b>-162 876</b>	<b>-121 290</b>	<b>-128 160</b>	<b>-149 000</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-2 698 316</b>	<b>451 323</b>	<b>357 377</b>	<b>397 434</b>
<b>Disponering:</b>				
Overført til/fra egenkapital	-2 698 316	451 323	0	0
<b>Sum disponering</b>	<b>-2 698 316</b>	<b>451 323</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



**BALANSE**

	<b>Balanse 31.12.20</b>	<b>Balanse 31.12.19</b>
<b>EIENDELER</b>		
<b>Anleggsmidler</b>		
<b>Varige driftsmidler</b>		
Bygninger	8 411 083	8 411 083
Andre fellesanlegg	784 546	784 546
Andre anleggsmidler	17 148	22 563
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>9 212 777</b>	<b>9 218 192</b>
<b>Omløpsmidler</b>		
Restanser felleskostnader	194	0
Forskuddsbetalte kostnader	104 099	45 606
Bank	384 311	544 602
Skattetrekkkonto	0	3 186
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>488 604</b>	<b>593 394</b>
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>9 701 381</b>	<b>9 811 585</b>

881 Borettslaget Tors vei 14



## BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Andelskapital/innskutt egenkapital	800	800
Opptjent egenkapital	897 298	3 595 614
<b>Sum egenkapital</b>	<b>898 098</b>	<b>3 596 414</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
IN-gjeld	1 847 903	1 981 561
Pantelån	6 684 152	4 002 417
Borettsinnskudd	200 060	200 060
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>8 732 115</b>	<b>6 184 038</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	61 218	23 163
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger	0	4 314
Påløpne renter	822	724
Forskuddsbetalte felleskostnader	0	2 933
Annen kortsiktig gjeld	9 128	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>71 168</b>	<b>31 134</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>8 803 283</b>	<b>6 215 172</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>9 701 381</b>	<b>9 811 585</b>

Pant og sikkerhetsstillelse

Lillestrøm 31.12.20  
Borettslaget Tors vei 14

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

\_\_\_\_\_  
Marijke Ae Simcic Brønn  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Erna Kjekstad  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Per-Erik Heier  
Styremedlem

881 Borettslaget Tors vei 14



## **INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING**

Ordinær generalforsamling i Borettslaget Tors vei 14 avholdes 16.06.2021  
kl 18:00 Sted: Tors vei 14A hos Erna

### **TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

#### **1. KONSTITUERING**

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

#### **2. ÅRSBERETNING FOR 2020**

#### **3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2020**

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

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

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

Strømmen,

I styret for Borettslaget Tors vei 14

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

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

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR  
GENERALFORSAMLING 16. JUNI 2021.**

**1. KONSTITUERING**

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

**2. ÅRSBERETNING FOR 2020**

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

**3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2020**

A) Årsregnskapet for 2020 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.  
Styret foreslår at det negative årsresultatet dekkes av opptjent egenkapital.

**4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

**5. INNKOMNE FORSLAG**

**Vedtektsendring:**

I anledning at noen andeler har fått egen balkong etter rehabiliteringsprosjektet, er det ønskelig at det presiseres i vedtektene at vedlikeholdsansvaret for balkongene hviler på hver enkelt andelseier. Endring i §6 pkt 1 står i kursiv og fet i forslag til vedtak.

Forslag til vedtak:

«Den enkelte andelseier skal holde boligen i forsvarlig stand og vedlikeholde vinduer, **egen balkong**, rør sikringsskap fra og med første inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, badeinnretning og innvendige flater. Våtrom må vedlikeholdes og brukes slik at lekkasjer unngås.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av styreleder for 2 år

B) Valg av 1 styremedlem for 2 år. Dersom et nåværende styremedlem blir valgt som styremedlem, må 2 stk styremedlemmer velges.

C) Valg av varamedlemmer for 1 år



## Borettslaget Tors vei 14 STYRETS ÅRSBERETNING 2019

### 1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Marijke Brønn	(valgt for 2 år i 2019)
Styremedlem	Erna Kjekstad	(valgt for 2 år i 2019)
Styremedlem	Per Erik Heier	(valgt for 2 år i 2020)

Varamedlemmer til styret:

Jerzy Majewski	(valgt for 1 år i 2020)
----------------	-------------------------

### 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

### 3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Borettslaget Tors vei 14 ble stiftet 29.12.2004 og har organisasjonsnummer 987 815 760

**Postadresse:**

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

**Fakturaadresse:**

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

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til [987815760@bori.no](mailto:987815760@bori.no)

Eventuell papirfakturaer stiles slik:  
Borettslaget Tors vei 14, 987815760  
Postboks 2719  
7439 Trondheim

**Bygningsadresser:**

Borettslaget består av 8 andelsboliger, fordelt på 1 bygning med adresse Tors vei 14 A/B.

I tillegg har borettslaget et næringslokaler som leies ut.

Eiendommen har gnr 79, bnr 214 i Lillestrøm kommune.

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

- C HMS / Ansatte / arbeidsmiljø



Styret består av 2 kvinner og 1 mann. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i borettslaget. .

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

#### **4. STYRETS ARBEID**

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret behandlet saker, så som:

- *Rehabiliteringsprosjekt av bygningen*
- *Budsjettering*

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

#### **5. REGNSKAPET FOR 2020**

Regnskapet for 2020 viser et negativt driftsresultat på kr 2 535 439 og et negativt årsresultat på kr 2 698 316

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2020 kr 417 436

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Rehabiliteringsprosjektet var ikke hensyntatt i budsjettet. Dette utgjør hoveddelen av differansen

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

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

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2020 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Det har ikke intrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2020 og frem til styret årsberetning er avgitt.

#### **6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2021**

*Felleskostnader*



Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

#### *Vedlikehold*

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold:  
Ingen

#### *Forsikringer:*

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 5%.

#### *Kommunale avgifter*

Endringer i de kommunale avgiftene har variert de siste årene. Styret har forsøkt å budsjettere denne posten etter beste evne.

#### *Finanskostnader*

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2020 lagt til grunn ved budsjetteringen. Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2020 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Sted: Tors Vei 14....., 31.12.2020 / .....16.05. 2021

Erna Kjekstad  
styremedlem

*Marijke de Sook Simic Brønn*

Marijke Brønn  
styreleder

Per Erik Heier  
styremedlem



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	448 533	494 040	494 000	541 675
Andel renter		91 147	109 987	115 000	75 000
Andel avdrag		240 185	226 266	229 000	250 000
Nedskrivning andel IN-gjeld	12	133 659	125 913	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>913 524</b>	<b>956 206</b>	<b>838 000</b>	<b>866 675</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	2	1 128	1 128	1 128	1 128
Styrehonorar	3	8 000	8 000	8 000	8 000
Avskrivninger	8	5 415	4 513	5 415	5 415
Revisjonshonorar	3	4 150	4 150	4 400	4 400
Forretningsførerhonorar		32 420	31 408	32 420	33 198
Konsulenttjenester	4	51 324	86 595	14 500	14 500
Drift og vedlikehold	5	37 344	37 327	70 000	50 000
Større vedlikehold/påkostninger		3 150 513	3 406	0	0
Forsikringer		57 780	53 025	55 600	60 600
Kommunale avgifter		32 234	78 984	83 000	80 000
Eiendomsskatt		15 138	7 493	8 000	8 000
Kabel-TV og bredbånd	6	45 606	44 786	47 000	48 000
Andre driftskostnader	7	7 912	22 779	23 000	7 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 448 963</b>	<b>383 592</b>	<b>352 463</b>	<b>320 241</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 535 439</b>	<b>572 614</b>	<b>485 537</b>	<b>546 434</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		7 025	6 739	500	1 000
Rentekostnader		169 902	128 029	128 660	150 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-162 876</b>	<b>-121 290</b>	<b>-128 160</b>	<b>-149 000</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 698 316</b>	<b>451 323</b>	<b>357 377</b>	<b>397 434</b>
<b>Disponering:</b>					
Overført til/fra egenkapital	11	-2 698 316	451 323	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>-2 698 316</b>	<b>451 323</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	8, 14	8 411 083	8 411 083
Andre fellesanlegg	8	784 546	784 546
Andre anleggsmidler	8	17 148	22 563
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>9 212 777</b>	<b>9 218 192</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		194	0
Forskuddsbetalte kostnader		104 099	45 606
Bank		384 311	544 602
Skattetrekkkonto	9	0	3 186
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>488 604</b>	<b>593 394</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 701 381</b>	<b>9 811 585</b>

881 Borettslaget Tors vei 14



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	10	800	800
Opptjent egenkapital	11	897 298	3 595 614
<b>Sum egenkapital</b>		<b>898 098</b>	<b>3 596 414</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
IN-gjeld	12, 14	1 847 903	1 981 561
Pantelån	12, 14	6 684 152	4 002 417
Borettsinnskudd	13, 14	200 060	200 060
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 732 115</b>	<b>6 184 038</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		61 218	23 163
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger		0	4 314
Påløpne renter		822	724
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	2 933
Annen kortsiktig gjeld		9 128	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>71 168</b>	<b>31 134</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 803 283</b>	<b>6 215 172</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 701 381</b>	<b>9 811 585</b>

Pant og sikkerhetsstillelse 14

Lillestrøm 31.12.20  
Borettslaget Tors vei 14

Sted: Tors Vei 14, dato: 16.05.2021

*Marijke Ae Sook Simcic Brønn*

Marijke Ae Simcic Brønn  
Styreleder

Erna Kjekstad  
Styremedlem

Per-Erik Heier  
Styremedlem



## 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	195 360	195 912
Stipulerte renter	82 905	16 008
Stipulerte avdrag	125 268	102 120
Andre Leieinntekter	45 000	180 000
<b>Sum</b>	<b>448 533</b>	<b>494 040</b>

### Note 2 - Lønns-/og personalkostnader

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	1 128	1 128
<b>Sum</b>	<b>1 128</b>	<b>1 128</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

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



## NOTER

### Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
Utbetalt styrehonorar	8 000	8 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 150	4 150
<b>Sum</b>	<b>12 150</b>	<b>12 150</b>

Avsatt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020

### Note 4 - Konsulenttenester

	2020	2019
Teknisk bistand	30 100	44 283
Andre forvaltningstjenester	21 224	42 312
<b>Sum</b>	<b>51 324</b>	<b>86 595</b>

### Note 5 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold utvendige anlegg	0	166
Brannsikring	7 368	8 930
Snøbrøyting/strøing/feiing	29 976	28 231
<b>Sum</b>	<b>37 344</b>	<b>37 327</b>

### Note 6 - Kabel-TV og bredbånd

	2020	2019
Kabel-TV	45 606	44 786
<b>Sum</b>	<b>45 606</b>	<b>44 786</b>

### Note 7 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Verktøy og redskaper	919	661
Nøkler, låser og skilt	0	8 849
Generalforsamling/årsmøte	4 726	11 064
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 267	2 205
<b>Sum</b>	<b>7 912</b>	<b>22 779</b>



## NOTER

### Note 8 - Anleggsmidler

	Inventar	Bygninger	Bygninger-Vaktmest
Anskaffelseskost pr.01.01 :	27 075	8 411 083	784 546
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	27 075	8 411 083	784 546
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	9 928	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	17 148	8 411 083	784 546
Årets avskrivninger :	5 415	0	0
Antatt levetid i år :	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.

### Note 9 - Bundne midler

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
6201.86.17507 Skattetrekk	0	3 186
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>3 186</b>

### Note 10 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	8	100	800

### Note 11 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
<b>Opptjent egenkapital 01.01</b>	<b>3 595 614</b>	<b>3 144 290</b>
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-2 698 316	451 323
Opptjent egenkapital 31.12	897 298	3 595 614



## NOTER

### Note 12 - Pantelån

Kreditor:	DNB BANK ASA	DNB BANK ASA	DNB BANK ASA
Lånenummer:	12139483985	12127068265	12123887253
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2014	2012
Rentesats:	2.25 %	3.30 %	2.25 %
Beregnet innfridd:	30.12.2039	13.03.2020	30.09.2032
Opprinnelig lånebeløp:	3 500 000	1 000 000	7 780 000
Lånesaldo 01.01:	0	441 545	3 560 872
Avdrag i perioden:	136 534	441 545	240 185
Opptak i perioden:	3 500 000	0	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>3 363 466</b>	<b>0</b>	<b>3 320 686</b>
Saldo 5 år frem i tid:	2 612 297	0	2 013 655
Andelssaldo 01.01:	0	0	1 981 561
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	133 659
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 847 903</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>3 363 466</b>	<b>0</b>	<b>5 168 589</b>

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

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

### Note 13 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 14 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	8 732 115	6 184 038
Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	8 411 083	8 411 083
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	11 480 000	8 980 000



## NOTER

### Note 15 - Disponible midler

	2020	2019
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>562 260</b>	<b>588 098</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-2 698 316	451 323
Tilbakeføring avskrivninger	5 415	4 513
Kjøp/salg anleggsmidler	0	-27 075
Opptak langsiktig gjeld	3 500 000	0
Avdrag langsiktig gjeld	-818 264	-328 686
Nedskrivning IN-gjeld	-133 659	-125 913
B. Årets endringer disponible midler	-144 824	-25 838
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>417 436</b>	<b>562 260</b>
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	488 604	593 394
- Kortsiktig gjeld	71 168	31 134
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>417 436</b>	<b>562 260</b>



Til generalforsamlingen i Borettslaget Tors vei 14

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Tors vei 14 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 2 698 316. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Øvrig informasjon

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

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

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

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)

Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

An Association of Independent Accounting Firms



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

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

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

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

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

##### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Lillestrøm, 20. mai 2021  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.