



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 535 858
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TÅRNBYVEIEN SYD BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Bori BBL
Bjørnsøns gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Fahim Naeem
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2021

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, 03.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 918 882	5 375 771
Sum inntekter		5 918 882	5 375 771
Kostnader			
Lønnskostnad		414 251	464 958
Annen driftskostnad		3 770 440	9 603 530
Sum kostnader		4 184 691	10 068 487
Driftsresultat		1 734 191	-4 692 717
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		42 118	42 506
Sum finansinntekter		42 118	42 506
Annen rentekostnad		698 062	806 230
Sum finanskostnader		698 062	806 230
Netto finans		-655 944	-763 725
Ordinært resultat før skattekostnad		1 078 247	-5 456 441
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 078 247	-5 456 441
Årsresultat		1 078 247	-5 456 441
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		1 078 247	-5 456 441
Sum overføringer og disponeringer		1 078 247	-5 456 441



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		15 063 653	15 063 653
Sum varige driftsmidler		15 063 653	15 063 653
Sum anleggsmidler		15 063 653	15 063 653
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		24 597	34 664
Andre fordringer		445 015	77 927
Sum fordringer		469 612	112 591
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 456 967	2 196 596
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 456 967	2 196 596
Sum omløpsmidler		2 926 580	2 309 187
SUM EIENDELER		17 990 233	17 372 840
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		10 200	10 200
Sum innskutt egenkapital		10 200	10 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-19 906 309	-20 984 557



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum opptjent egenkapital		19 906 309	20 984 557
Sum egenkapital		-19 896 109	-20 974 357
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		32 520 442	33 214 855
Øvrig langsiktig gjeld		4 944 600	4 944 600
Sum annen langsiktig gjeld		37 465 042	38 159 455
Sum langsiktig gjeld		37 465 042	38 159 455
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		421 300	169 532
Annen kortsiktig gjeld		0	18 211
Sum kortsiktig gjeld		421 300	187 742
Sum gjeld		37 886 342	38 347 197
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 990 233	17 372 840



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 410986

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 535 858
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TÅRNBYVEIEN SYD BORETTSLAG
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Fahim Naeem
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2021

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, 29.06.2021



Organisasjonsnr: 948 535 858
TÅRNBYVEIEN SYD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 918 882	5 375 771
Sum inntekter		5 918 882	5 375 771
Kostnader			
Lønnskostnad		414 251	464 958
Annen driftskostnad		3 770 440	9 603 530
Sum kostnader		4 184 691	10 068 487
Driftsresultat		1 734 191	-4 692 717
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		42 118	42 506
Sum finansinntekter		42 118	42 506
Annen rentekostnad		698 062	806 230
Sum finanskostnader		698 062	806 230
Netto finans		-655 944	-763 725
Ordinært resultat før skattekostnad		1 078 247	-5 456 441
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 078 247	-5 456 441
Årsresultat		1 078 247	-5 456 441
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		1 078 247	-5 456 441
Sum overføringer og disponeringer		1 078 247	-5 456 441



Organisasjonsnr: 948 535 858
TÅRNBYVEIEN SYD BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		15 063 653	15 063 653
Sum varige driftsmidler		15 063 653	15 063 653
Sum anleggsmidler		15 063 653	15 063 653
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		24 597	34 664
Andre fordringer		445 015	77 927
Sum fordringer		469 612	112 591
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 456 967	2 196 596
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 456 967	2 196 596
Sum omløpsmidler		2 926 580	2 309 187
SUM EIENDELER		17 990 233	17 372 840
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		10 200	10 200
Sum innskutt egenkapital		10 200	10 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-19 906 309	-20 984 557
Sum opptjent egenkapital		19 906 309	20 984 557
Sum egenkapital		-19 896 109	-20 974 357
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		32 520 442	33 214 855



Øvrig langsiktig gjeld	4 944 600	4 944 600
Sum annen langsiktig gjeld	37 465 042	38 159 455
Sum langsiktig gjeld	37 465 042	38 159 455
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	421 300	169 532
Annen kortsiktig gjeld	0	18 211
Sum kortsiktig gjeld	421 300	187 742
Sum gjeld	37 886 342	38 347 197
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	17 990 233	17 372 840



Organisasjonsnr: 948 535 858
TÅRNBYVEIEN SYD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Ytelser til daglig leder

Note

3

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
medlemmer av styret	0.00	0.00	376250.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

styrehonorar

Note

3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



RESULTAT

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter				
Innkrevde felleskostnader	5 918 882	5 375 771	5 898 890	6 196 836
Sum inntekter	5 918 882	5 375 771	5 898 890	6 196 836
Kostnader				
Lønns- og personalkostnader	38 001	57 458	50 478	56 535
Styre honorar	325 000	350 000	325 000	351 000
Andre honorarer	51 250	57 500	40 000	52 000
Revisjonshonorar	5 913	5 913	6 720	6 720
Forretningsførerhonorar	125 908	121 980	125 908	128 930
Konsulent tjenester	41 617	10 452	14 000	34 001
Kontingenter	38 990	42 279	38 990	38 990
Drift og vedlikehold	535 119	6 714 226	871 825	931 825
Forsikringer	388 843	355 836	387 100	418 052
Kommunale avgifter	1 882 220	1 583 649	1 664 000	1 980 160
Eiendomsskatt	267 264	196 540	222 480	278 100
Kostnader til sameier	381 804	346 077	418 343	411 170
Energi/fyring	78 764	154 335	134 000	123 000
Andre driftskostnader	23 998	72 243	54 001	57 200
Sum kostnader	4 184 691	10 068 487	4 352 845	4 867 683
Driftsresultat	1 734 191	-4 692 717	1 546 045	1 329 153
Finansinntekter/-kostnader				
Renteinntekter	42 118	42 506	5 000	4 000
Rentekostnader	698 062	806 230	930 100	580 500
Sum finansposter	-655 944	-763 725	-925 100	-576 500
Årets resultat	1 078 247	-5 456 441	620 945	752 653
Disponering:				
Udekket tap	1 078 247	-5 456 441	0	0
Sum disponering	1 078 247	-5 456 441	0	0



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Tomter	5 368 876	5 368 876
Bygninger	9 694 777	9 694 777
Finansielle anleggsmidler		
Sum anleggsmidler	15 063 653	15 063 653
Omløpsmidler		
Restanser felleskostnader	24 597	34 664
Kortsiktige fordringer	36 666	77 927
Forskuddsbetalte kostnader	408 349	0
Bank	2 456 967	2 196 596
Sum omløpsmidler	2 926 580	2 309 187
SUM EIENDELER	17 990 233	17 372 840



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Andelskapital/innskutt egenkapital	10 200	10 200
Udekket tap	-19 906 309	-20 984 557
Sum egenkapital	-19 896 109	-20 974 357
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Pantelån	32 520 442	33 214 855
Borettsinnskudd	4 944 600	4 944 600
Sum langsiktig gjeld	37 465 042	38 159 455
Kortsiktig gjeld		
Forskudd felleskostnader	0	4 641
Leverandørgjeld	421 300	169 532
Annen kortsiktig gjeld	0	13 570
Sum kortsiktig gjeld	421 300	187 742
Sum gjeld	37 886 342	38 347 197
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	17 990 233	17 372 840

Pant og sikkerhetsstillelse

Lillestrøm 31.12.20
Tårnbyveien Syd Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Terje Oterholt
Styreleder

Vigdis Holmberg
Styremedlem

Selver Cavo
Styremedlem

Asgeir Spange Brekke
Styremedlem

Thorunn Nerby
Styremedlem

264 Tårnbyveien Syd Borettslag



Tårnbyveien Syd Borettslag
STYRETS ÅRSBERETNING 2020

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Terje Oterholt	(valgt for 2 år i 2019)
Nestleder	: Thorunn Nerby	(valgt for 2 år i 2019)
Styremedlem	: Asgeir Spange Brekke	(valgt for 2 år i 2019)
Styremedlem	: Selver Cavo	(valgt for 2 år i 2020)
Styremedlem	: Vigdis Holmberg	(valgt for 2 år i 2020)

Varamedlemmer til styret:

	: Jan Erik Lindskog	(valgt for 1 år i 2020)
	: Torfinn Opdal	(valgt for 1 år i 2020)
	: Frode Olsen	(valgt for 1 år i 2020)
	: Anne Lise Brenodden	(valgt for 1 år i 2020)

Miljøutvalg :

	: Gro Finnicum	(valgt for 2 år i 2020)
	: Elma O. Cavo	(valgt for 2 år i 2020)
	: Cathrine Myhrhaug	(valgt for 1 år i 2020)
	: Sadika Iqbal	(valgt for 2 år i 2019)
	: Jørn Otto Hanssen	(valgt for 2 år i 2019)

Valgkomiteen :

	Øyvind Skaalerud	(valgt for 1 år i 2020)
	Jorun Aaland	(valgt for 1 år i 2020)
	Fahim Naeem	(valgt for 1 år i 2020)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2020:

	: Terje Oterholt	som delegat
	: Thorunn Nerby	som delegat
	: Asgeir Spange Brekke	som delegat
	: Vigdis Holmberg	som varadelegat
	: Selver Cavo	som varadelegat
	: Jan Erik Lindskog	som varadelegat

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Tårnbyveien Syd Borettslag ble stiftet 14.12.1971 og har organisasjonsnummer 948 535 858

**Postadresse:**

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:

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

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

Eventuell papirfakturaer stiles slik:

Tårnbyveien Syd Borettslag, org.nr. 948 535 858

Postboks 2719

7439 Trondheim

Bygningsadresser:

Borettslaget består av 102 andelsboliger, fordelt på 12 bygninger med følgende adresser Tårnbyveien 1-7, 9-31, 33-39, 43-65, 69-87, 91-105, 109-127, 129-147, 151-165, 167-189, 191-197, 235-249, 2013 Skjetten.

Eiendommen har gnr 71 bnr 32 i Lillestrøm kommune (knr 3030).

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

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

- C HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

4. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 14 møter og behandlet rutinesaker, så som:

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



Av andre større saker kan nevnes:

- *Service og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere*
- *Vedlikehold av bygg- og eiendomsmassen er et kontinuerlig arbeid med et omfang som vil variere. Selv om vi har gjennomført mange kostnadskrevende tiltak vil det komme flere i årene som kommer. Bl.a. kan her nevnes montering av vannmålere som kommunen har pålagt alle husstander. Endelig løsning på dette er foreløpig ikke avtalt.*
- *Info – rundskriv - hjemmesider*
- *Miljøutvalget har avholdt div. dugnader*

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

5. REGNSKAPET FOR 2020

Regnskapet for 2020 viser et positivt driftsresultat på kr 1.734.191 og et positivt årsresultat på kr 1.078.247.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2020 kr 2.505.280.

Styret foreslår at det positive årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Årsresultatet er kr 457.302,- bedre enn budsjettert.

Hovedårsaken til dette er at kostnadene til drift og vedlikehold er lavere enn hva det ble tatt hensyn til ved utarbeidelse av budsjettet for 2020.

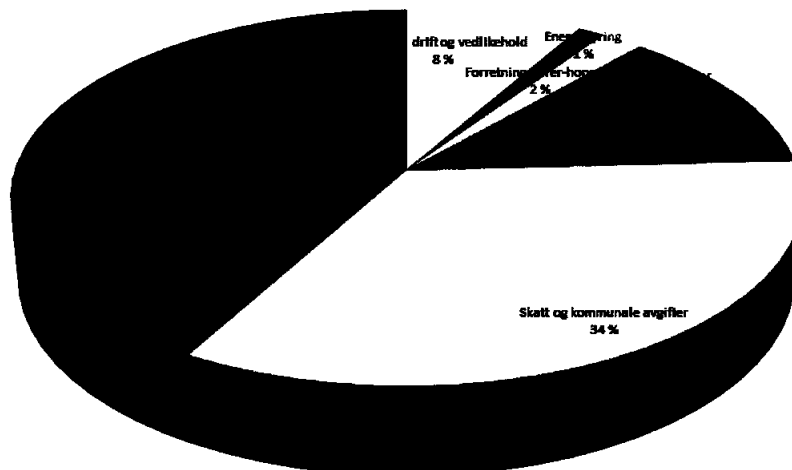
På den andre siden har de kommunale avgiftene økte betraktelig i 2020. Informasjonen om denne økningen ble ikke gitt fra kommunen før etter at budsjettet for 2020 var fastsatt. Det forventes også en betydelig økning i 2021, noe det er forsøkt å ta hensyn til i inneværende års budsjett.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Fremtidige tiltak 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 inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2020 og frem til styret årsberetning er avgitt.



Diagrammet viser felleskostnadenes fordeling på driftskostnader, renter, avdrag og likviditetsøkning.

6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2021

Felleskostnader

Oversikten er basert på en økt innbetaling av felleskostnader i forhold til 2020.

Honorar tillitsvalgte

De samlede honorarene er økt med 9 % i forhold til 2020. For fjoråret ble honorarene redusert for å få budsjettet til å gå opp.

Vedlikehold

For 2021 er det budsjettert med en økning på ca 10% til løpende nødvendig vedlikehold. Hovedårsakene er at det er behov for å bytte en del boddører samt foreta noe utbedring av beslagene på tak. I tillegg forventes utskifting av vinduer å fortsette i samme takt som tidligere år. Det er mottatt pålegg fra kommunen om installering av vannmålere, men det er foreløpig ikke funnet en tilfredsstillende teknisk løsning for dette. Det er således ikke budsjettert med kostnader til dette tiltaket i 2021.

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 8%. Forsikringene dekkes av Gjensidige.



Kommunale avgifter

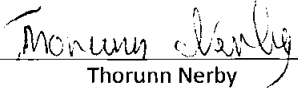
Endringer i de kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en generell økning på 19 % i vann- og avløpsgebyr samt 8 % i eiendomsskatt i forhold til 2020. Kommunen har varslet ytterligere økninger i årene som kommer.

Finanskostnader

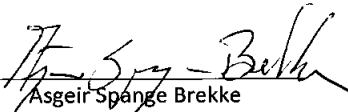
Det er forventet en fortsatt lav rente i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2021 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

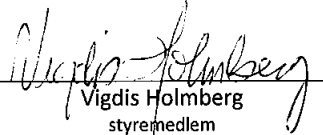
Skjetten, 31.12.2020 / 16.02.2021


Thorunn Nerby
styremedlem


Terje Oterholt
styreleder


Asgeir Spange Brekke
styremedlem


Selver Cavo
styremedlem


Vigdis Holmberg
styremedlem



Årsrapport fra miljøutvalget

Dette året har vært litt annerledes for oss alle.

Vi tok over senere enn vanlig så det tidligere miljøutvalget plantet blomster i krukkene.

Det vanskelig å gjennomføre en dugnad på vanlig vis, så vi hadde en hage dugnad og mange har vært superflinke til å rydde og gjøre det fint.

TAKK 😊

Styret og miljøutvalget gjennomførte en rydde og organiserings dugnad i fellesgarasjene samt maling av gavlene på garasjene.

Miljøutvalget ryddet langs Tårnbyveien.

Vi håper på lettere tider i år og at vi kan gjennomføre dugnad og være sosiale.

Håper at alle vil ta ansvar for å holde borettslaget vært ryddig og fint!

Hilsen

Miljøutvalget



RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	5 918 882	5 375 771	5 898 890	6 196 836
Sum inntekter		5 918 882	5 375 771	5 898 890	6 196 836
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	2	38 001	57 458	50 478	56 535
Styrehonorar	3	325 000	350 000	325 000	351 000
Andre honorarer		51 250	57 500	40 000	52 000
Revisjonshonorar	3	5 913	5 913	6 720	6 720
Forretningsførerhonorar		125 908	121 980	125 908	128 930
Konsulenttjenester	4	41 617	10 452	14 000	34 001
Kontingenter		38 990	42 279	38 990	38 990
Drift og vedlikehold	5	535 119	6 714 226	871 825	931 825
Forsikringer		388 843	355 836	387 100	418 052
Kommunale avgifter		1 882 220	1 583 649	1 664 000	1 980 160
Eiendomsskatt		267 264	196 540	222 480	278 100
Kostnader til sameier		381 804	346 077	418 343	411 170
Energi/fyring	6	78 764	154 335	134 000	123 000
Andre driftskostnader	7	23 998	72 243	54 001	57 200
Sum kostnader		4 184 691	10 068 487	4 352 845	4 867 683
Driftsresultat		1 734 191	-4 692 717	1 546 045	1 329 153
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		42 118	42 506	5 000	4 000
Rentekostnader		698 062	806 230	930 100	580 500
Sum finansposter		-655 944	-763 725	-925 100	-576 500
Årets resultat		1 078 247	-5 456 441	620 945	752 653
Disponering:					
Udekket tap	10	1 078 247	-5 456 441	0	0
Sum disponering		1 078 247	-5 456 441	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	8, 13	5 368 876	5 368 876
Bygninger	8, 13	9 694 777	9 694 777
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		15 063 653	15 063 653
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		24 597	34 664
Kortsiktige fordringer		36 666	77 927
Forskuddsbetalte kostnader		408 349	0
Bank		2 456 967	2 196 596
Sum omløpsmidler		2 926 580	2 309 187
SUM EIENDELER		17 990 233	17 372 840

**BALANSE**

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	9	10 200	10 200
Udekket tap	10	-19 906 309	-20 984 557
Sum egenkapital		-19 896 109	-20 974 357
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	11, 13	32 520 442	33 214 855
Borettsinnskudd	12, 13	4 944 600	4 944 600
Sum langsiktig gjeld		37 465 042	38 159 455
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		0	4 641
Leverandørgjeld		421 300	169 532
Annen kortsiktig gjeld		0	13 570
Sum kortsiktig gjeld		421 300	187 742
Sum gjeld		37 886 342	38 347 197
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 990 233	17 372 840

Pant og sikkerhetsstillelse 13

Lillestrøm 31.12.20
Tårnbyveien Syd BorettslagSted: Skjetten, dato: 16/2-2021
Terje Oterholt
Styreleder
Vigdis Holmberg
Styremedlem
Selver Cavo
Styremedlem
Asgeir Spange Brekke
Styremedlem
Thorunn Nerby
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	3 702 528	3 275 064
Garasje	568 632	517 224
Stipulerte renter	930 180	812 280
Stipulerte avdrag	593 568	655 896
Motorvarmer	83 316	80 696
Strøm EL bil	36 050	30 003
Andre Leieinntekter	4 608	4 608
Sum	5 918 882	5 375 771

Note 2 - Lønns-/og personalkostnader

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	53 051	57 458
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	-15 050	0
Sum	38 001	57 458

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	325 000	350 000
Utbetalt andre honorarer	51 250	57 500
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	5 913	5 913
Sum	382 163	413 413

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020. I tillegg har styret fått dekket utgifter til middag og annen møtemat med kr 7.000,-.

Note 4 - Konsulenttjenester

	2020	2019
Teknisk bistand	6 450	0
Vedlikeholdsplan/HMS	25 413	1 188
Vakthold	9 264	9 264
Andre forvaltningstjenester	490	0
Sum	41 617	10 452

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold bygg	216 485	385 097
Vedlikehold VVS	17 434	5 859 499
Vedlikehold elektro	5 305	114 488
Vedlikehold utvendige anlegg	36 072	3 958
Brannsikring	29 527	42 573
Kostnader til dugnad	0	5 469
Egenandel forsikringsskader	27 200	0
Vaktmestertjenester	193 617	293 665
Snøbrøyting/strøing/feiling	9 479	9 479
Sum	535 119	6 714 226

Note 6 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	65 692	135 660
Strøm El bil	13 073	18 675
Sum	78 764	154 335



NOTER

Note 7 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Verktøy og redskaper	0	2 759
Nøkler, låser og skilt	4 902	0
Skadedyrarb. & Soppkontroll	0	35 702
Kontorrekvisita	5 296	0
Kostnader tillitsvalgte	7 000	7 119
Generalforsamling/årsmøte	2 717	14 084
Andre kontorkostnader	0	2 780
IT-Kostnader	161	1 061
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	0	4 945
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	3 922	3 793
Sum	23 998	72 243

Note 8 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	9 694 777	5 368 876
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	9 694 777	5 368 876
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 694 777	5 368 876

Antatt levetid i år :

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

Note 9 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	102	100	10 200

Note 10 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
Udekket tap pr. 01.01	-20 984 557	-15 528 115
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	1 078 247	-5 456 441
Udekket tap pr. 31.12	-19 906 309	-20 984 557

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.



NOTER

Note 11 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP
Lånenummer:	62028029417
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	1.80 %
Beregnet innfridd:	30.12.2053
Opprinnelig lånebeløp:	34 000 000
Lånesaldo 01.01:	33 214 855
Avdrag i perioden:	694 413
Lånesaldo 31.12:	32 520 442
Saldo 5 år frem i tid:	28 742 772

Note 12 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 13 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	37 465 042	38 159 455
Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	15 063 653	15 063 653

Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	38 944 600	38 944 600

Note 14 - Garantiansvar

Dette refererer seg i sin helhet til solidaransvar for den samlede gjeld i Sameiet Fellesorganet for Skjettenbyen hvor vår andel er 102/1802 deler. Vår andel av driftsutgiftene er inntatt i resultatregnskapet under kostnader og renteinntekter. Til orientering vedlegges kopi av sameiets regnskap.

	2020	2019
Garantiansvar	3 901 717	5 864 844



NOTER

Note 15 - Disponible midler

	2020	2019
A. Disponible midler 01.01	2 121 445	8 204 109
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 078 247	-5 456 441
Avdrag langsiktig gjeld	-694 413	-626 222
B. Årets endringer disponible midler	383 834	-6 082 663
C. Disponible midler 31.12	2 505 280	2 121 445
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	2 926 580	2 309 187
- Kortsiktig gjeld	421 300	187 742
= Disponible midler 31.12	2 505 280	2 121 445



Til generalforsamlingen i Tårnbyveien Syd

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Tårnbyveien Syds årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 078 247. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Skedsmogt. 3A, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

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



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, 22. februar 2021
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud 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: Skedsmogt. 3A, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

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