



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 827 022
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LADDERUDENGA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Bori BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stine Bekkedal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 458 084	4 436 955
Sum inntekter		4 458 084	4 436 954
Kostnader			
Lønnskostnad		94 204	97 604
Annen driftskostnad		1 358 177	1 844 105
Sum kostnader		1 452 380	1 941 709
Driftsresultat		3 005 704	2 495 245
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 571	22 701
Sum finansinntekter		14 571	22 701
Annen rentekostnad		806 171	970 238
Sum finanskostnader		806 171	970 238
Netto finans		-791 600	-947 536
Ordinært resultat før skattekostnad		2 214 103	1 547 709
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 214 103	1 547 709
Årsresultat		2 214 104	1 547 709
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 214 104	1 547 709
Sum overføringer og disponeringer		2 214 104	1 547 709



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		75 910 000	75 910 000
Sum varige driftsmidler		75 910 000	75 910 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		994 453	990 592
Sum finansielle anleggsmidler		994 453	990 592
Sum anleggsmidler		76 904 453	76 900 592
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		98 322	141 691
Andre fordringer		196 363	66 746
Sum fordringer		294 685	208 437
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		654 756	493 180
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		654 756	493 180
Sum omløpsmidler		949 441	701 617
SUM EIENDELER		77 853 894	77 602 209
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		310 000	310 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum innskutt egenkapital		310 000	310 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		14 356 097	12 141 994
Sum opptjent egenkapital		14 356 097	12 141 994
Sum egenkapital		14 666 097	12 451 994
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser		994 453	990 592
Sum avsetninger for forpliktelser		994 453	990 592
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		32 738 051	35 333 203
Øvrig langsiktig gjeld		29 254 401	28 785 388
Sum annen langsiktig gjeld		61 992 452	64 118 591
Sum langsiktig gjeld		61 992 453	64 118 591
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		171 161	15 650
Skyldige offentlige avgifter		619	619
Annen kortsiktig gjeld		29 111	24 763
Sum kortsiktig gjeld		200 891	41 032
Sum gjeld		63 187 797	65 150 216
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		77 853 894	77 602 209



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 599622

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 827 022
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LADDERUDENGA BORETTSLAG
Forretningsadresse: co / Bori
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: Stine Bekkedal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.08.2021



Organisasjonsnr: 989 827 022
LADDERUDENGA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 458 084	4 436 955
Sum inntekter		4 458 084	4 436 954
Kostnader			
Lønnskostnad		94 204	97 604
Annen driftskostnad		1 358 177	1 844 105
Sum kostnader		1 452 380	1 941 709
Driftsresultat		3 005 704	2 495 245
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 571	22 701
Sum finansinntekter		14 571	22 701
Annen rentekostnad		806 171	970 238
Sum finanskostnader		806 171	970 238
Netto finans		-791 600	-947 536
Ordinært resultat før skattekostnad		2 214 103	1 547 709
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 214 103	1 547 709
Årsresultat		2 214 104	1 547 709
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 214 104	1 547 709
Sum overføringer og disponeringer		2 214 104	1 547 709



Organisasjonsnr: 989 827 022
LADDERUDENGA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Sum varige driftsmidler

	75 910 000	75 910 000
	75 910 000	75 910 000

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer
Sum finansielle anleggsmidler

	994 453	990 592
	994 453	990 592

Sum anleggsmidler **76 904 453** **76 900 592**

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer
Andre fordringer
Sum fordringer

	98 322	141 691
	196 363	66 746
	294 685	208 437

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende

	654 756	493 180
	654 756	493 180

Sum omløpsmidler **949 441** **701 617**

SUM EIENDELER **77 853 894** **77 602 209**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital
Selskapskapital
Sum innskutt egenkapital

	310 000	310 000
	310 000	310 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital
Sum opptjent egenkapital

	14 356 097	12 141 994
	14 356 097	12 141 994

Sum egenkapital **14 666 097** **12 451 994**



Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Andre avsetninger for forpliktelses	994 453	990 592
Sum avsetninger for forpliktelses	994 453	990 592
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	32 738 051	35 333 203
Øvrig langsiktig gjeld	29 254 401	28 785 388
Sum annen langsiktig gjeld	61 992 452	64 118 591
Sum langsiktig gjeld	61 992 453	64 118 591
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	171 161	15 650
Skyldige offentlige avgifter	619	619
Annen kortsiktig gjeld	29 111	24 763
Sum kortsiktig gjeld	200 891	41 032
Sum gjeld	63 187 797	65 150 216
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	77 853 894	77 602 209



Organisasjonsnr: 989 827 022
LADDERUDENGA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Ytelser til daglig leder

Note
4

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Medlemmer av styret	0.00	0.00	85000.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Gjelder styrehonorar

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

**Ordinær generalforsamling i Ladderudenga Borettslag avholdes
29. APRIL 2021 KL.1800 I LETOHALLEN OM COVID-19 REGLER
TILLATER DETTE, ALTERNATIVT DIGITALT ELLER PÅ PAPIR.**

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**

Sted Råholt

I styret for Ladderudenga Borettslag, Stine Bekkedal

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. På grunn av begrensinger i antall møtedeltagere i lokaler vil sannsynligvis GF holdes digitalt. Dette må vi be om å komme tilbake til



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ
GENERALFORSAMLING 29.04.2021**

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 resultatet tillegges opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

5. INNKOMNE FORSLAG

ORITERINGSSAK

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av leder for 1 år

B) Valg 2 styremedlemmer

C) Valg av varamedlemmer

D) Valg av valgkomité for 1 år

E) Andre utvalg

F) Valg av 1 delegater og 1 varadelegater til BORIs generalforsamling



Ladderudenga Borettslag STYRETS ÅRSBERETNING 2020

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Stine Bekkedal	(valgt for 1 år i 2020)
Nestleder	: Aleksander Bakken	(valgt for 1 år i 2020)
Styremedlem	: Odd Johnsen	(valgt for 1 år i 2020)
Styremedlem	: Anna Kristine Olsen	(valgt for 2 år i 2019)

Varamedlemmer til styret: Nina Østby Hjelle og Birger Nerland

Valgkomite: Linda Vanneid og Camilla Søreng

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2020:

Stine Bekkedal	som delegat
Odd Johnsen	som varadelegat

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

Ladderudenga Borettslag ble 2006 og har organisasjonsnummer 989827022

Postadresse:

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:

Borettslaget kan motta EHF.

Faktura i pdf/tiff sendes til faktura@bori.no

Papirfaktura sendes til:

312 Ladderudenga Borettslag

Fakturamottak BORI

Postboks 4381 Vika, 8608 MO I RANA

Bygningsadresser:

Borettslaget består av 62 andelsboliger, fordelt på 19 bygninger med adresse Vestengsletta 2 a-h, 4a-h, 6a-h, 8a-h, 9 a/b, 11 a/b, 13 a/b, 15 a/b, 18 a/b, 20 a/b, 22 a/b, 24 a/b, 26 a/b, 28 a/b, 30 a/b, 32 a/b, 34 a/b, 40 a/b og 42 a/b. Eiendommen har gnr 96, bnr 439 i Eidsvoll kommune.

Kabel tv Canal Digital, tjenesten leveres av Canal Digital som er en del av Telenor. Se www.canaldigital.no for mer informasjon.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)



Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriftene pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget. Det er gjennomført årlig HMS-runde på eiendommen.

Den enkelte beboer har plikt til å foreta egenkontroll på elektrisk anlegg og brannvarslings-/brannslukkingsutstyr i boligen og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg (herunder gass), bomiljø og beboernes helse og sikkerhet.

Bruksoverlating

Utleie. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styret og forretningsstyrer har oppdatert kontakt informasjon på både eier og beboer av utleid bolig.

Forkjøpsrett

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

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

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

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

Brannsikringsutstyr

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret **skal** stå igjen i boligen ved flytting. Borettslaget sender ut batteri til andelseierne hvert år og har jevnlig vedlikehold av slukkeapparatene. Ny kontroll i 2022. Styret må forhandle ny leverandør av denne tjenesten.

Borettslaget

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. Det er utarbeidet egne vedtekter og husordens regler for Borettslaget.

Styret har bestått av 2 kvinner og 2 mann i året 2020/21. Borettslaget tilstreber å ha et styre sammensatt av både kvinner og menn.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. 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 verneunder i bygningen(e) og på eiendommen.

Forsikringer

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

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

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

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

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

Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Egenandel er for tiden kr 10 000. Forsikringen dekker **ikke** innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

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

Vaktmestertjeneste, Vedlikehold gasspeis, Snøbrøyting og Gressklipp.

Firma Areal Care- snøbrøyting/feing av grus etc.

Øri AS Gressklipping og tilsyn av søppelkasser /rom.

Rud Olsen Gass-service tilsyn av gass peisene.

Anticimex Skadedyrkontroll.

Norsk Brannvern tilsyn av Brann slukningsapparater med mer. Denne er sagt opp i forening med ny avtale.

Avtalene er gjenstand for løpende reforhandlinger med 3 mnd. oppsigelse.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 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, bad, nedløpsrenner, rist foran garasjer gjennomgang av nødvendig utskifting av stolper, fundamenter til trappevanger og terrasser etc.*
- *Forsikringsskader*

Av andre større saker kan nevnes:

- *Skiftet ytterdører og balkongdører etter behov. Funnet løsning fra tidligere styre på ytterdører som er montert uten merking. Disse blir forskriftsmessig merket.*
- *Tilstandsvurdering av bygningsmassen. HMS-runde i 2020 og vår 2021.*
- *Gjennomgang av vedlikeholdsplan. Planlagt periodisk vedlikehold.*
- *Planer for årene fremover.*
- *Vurdere avtaler/kontrakter med f.eks. vaktmesterfirma eller andre leverandører.*
- *Areal Care, snørydding og annet håndtverksarbeid*
- *Rud Olsen gasservice*
- *Anticimex, skadedyrkontroll*
- *Årlig avtale om kontroll av brannforebyggende tiltak. Norsk Brannvern er sagt opp pga. overprising. Avtalen er under forhandling.*
- *Beboermøte ang. bad og dugnad.*
- *Infoskriv*
- *Dugnader*
- *Malerfirma. Saken er oppe og avgjort.*

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

5. REGNSKAPET FOR 2020

Regnskapet for 2020 viser et driftsresultat på kr 3 005 704 og et samlet årsresultat på kr 2 214 104.

Uten hensyn til nedskrivning av IN-gjeld er resultat kr 1 899 622, som er ca kr 90 000 under budsjett. Ved IN –innbetalinger oppstår et restansvar som gjøres som gjeld i balansen. Restansvaret nedskrives og inntektsføres i takt med at IN-lånet nedbetales.

Disponible midler fremkommer i egen note. Endringen i disponible midler viser om likviditeten har økt. Noten tar hensyn til både avdrag på lån og låneoptak. Disponible midler har økt til kr 748 550 som er innenfor vårt anbefalte minimumsnivå, disponible midler tilsvarer 3-4 måneders felleskostnader.

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



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

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

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

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

6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2021

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader. Styret har måttet øke felleskostnadene pga generell økning i kommunale avgifter, dvs eiendomsskatt og det har vært liten økning på garasjene de siste 10 årene. Strøm- prisene har også økt noe i forhold til den prisen som var satt til garasjene.

Bygningsforsikringen har økt, og det er pr i dag en egenandel pålydende kr 10 000.

Vedlikehold

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold:
Skifte resten av terrassedørene/fransk balkongdør på soverom som ikke ble tatt i 2019-20. Skifte ytterdører eller tetningslister der døren fortsatt er i god stand.

Alle som har meldt interesse for å få et nytt bad med 15 års fuktgaranti har fått tilbud om dette til en meget god pris. Disse rulles ut i løpet av april/mai
Plan for å reparere flere plattinger utenfor ytterdør i 2. etg i to-mannsboligene.
Drenere inngangspartiet i 40 a og foran garasjen til 26A/B samt garasjen til 34A/20B.

Utbedre underlaget ved postkassene som henger på søppelskuret til 32,34,40 og 42.

Legge duk/jord og bark i skråning mellom nr.2 og 4 og 4 og 6.

Behandle trappevangene med soppmiddel og beise dem etterpå.

Skifte ut noen bærende stolper under trappevanger og noen terrassestolper.

Helt nødvendig pga at de har begynt å rotne pga. fuktskader over tid.

Beise lister og garasjedører og flekkmale der det er nødvendig, gjelder søppelskur, garasjer og stolper.

En del av dette skal gjøres på dugnadstid som er satt av i årsplanen i mai.

Innkjøp av nedre del takrenner og stusser der dette mangler eller er ødelagt.

Forsikringer:

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettet med en økning på 3%.



Kommunale avgifter

Endringer i de kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en generell økning på 3% i forhold til 2020. Det er også ilagt eiendomskatt.

Finanskostnader

Det bør forventes en liten økning i lånerenten i løpet av 2021. For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2020/21 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Sted Råholt, 31.12.2020/ 02.04.2021

Stine Bekkedal

Stine Bekkedal
Styreleder

Aleksander Bakken

Aleksander Bakken
Styremedlem

Anna K.O. Karlsen

Anna Kristine Olsen
Styremedlem

Odd Johnsen

Odd Johnsen
Styremedlem



RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 705 591	1 704 886	1 520 700	1 809 400
Andel renter		773 950	932 253	1 060 000	650 000
Andel avdrag		1 649 061	1 552 092	1 725 000	1 835 000
Andre inntekter	2	15 000	0	0	0
Nedskrivning andel IN-gjeld	13	314 482	247 724	0	0
Sum inntekter		4 458 084	4 436 954	4 305 700	4 294 400
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	9 204	12 604	11 985	11 985
Styrehonorar	4	85 000	85 000	85 000	85 000
Revisjonshonorar	4	5 163	5 163	5 200	5 200
Forretningsførerhonorar		115 180	111 584	115 000	115 000
Konsulenttjenester	5	47 902	71 525	13 200	13 200
Kontingenter		23 700	25 699	29 700	29 700
Drift og vedlikehold	6	314 468	814 997	161 800	401 800
Vedlikeholdsavsetninger		3 861	66 879	60 000	0
Forsikringer		114 897	97 153	108 000	128 000
Kommunale avgifter		158 304	193 770	200 000	200 000
Eiendomsskatt		93 142	0	0	0
Energi/fyring	7	153 838	149 288	160 000	160 000
Kabel-TV og bredbånd	8	269 723	257 322	270 000	290 000
Andre driftskostnader	9	57 999	50 725	45 200	45 200
Sum kostnader		1 452 380	1 941 709	1 265 085	1 485 085
Driftsresultat		3 005 704	2 495 245	3 040 615	2 809 315
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		14 571	22 701	1 200	1 200
Rentekostnader		806 171	970 238	1 060 000	650 000
Sum finansposter		-791 600	-947 536	-1 058 800	-648 800
Årets resultat		2 214 104	1 547 709	1 981 815	2 160 515
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	12	2 214 104	1 547 709	0	0
Sum disponering		2 214 104	1 547 709	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10, 15	3 000 000	3 000 000
Bygninger	10, 15	72 910 000	72 910 000
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		994 453	990 592
Sum anleggsmidler		76 904 453	76 900 592
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		98 322	141 691
Forskuddsbetalte kostnader		196 363	66 746
Bank		654 756	493 180
Sum omløpsmidler		949 441	701 617
SUM EIENDELER		77 853 894	77 602 209

312 Ladderudenga Borettslag



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	310 000	310 000
Oppjent egenkapital	12	14 356 097	12 141 994
Sum egenkapital		14 666 097	12 451 994
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Reddighetsfond		994 453	990 592
Sum avsetninger og forpliktelser		994 453	990 592
Langsiktig gjeld			
N-gjeld	13, 15	6 476 401	6 007 388
Antelån	13, 15	32 738 051	35 333 203
Borettsinnskudd	14, 15	22 778 000	22 778 000
Sum langsiktig gjeld		61 992 453	64 118 591
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		17 799	19 052
Overdragsgjeld		171 161	15 650
Gjeld til off. myndigheter/feriepenger		619	619
Åløpne renter		3 578	5 711
Annens kortsiktig gjeld		7 734	0
Sum kortsiktig gjeld		200 891	41 032
Sum gjeld		63 187 797	65 150 216
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		77 853 894	77 602 209

Ant og sikkerhetsstillelse

15

Illestrøm 31.12.20

Ladderudenga Borettslag

Underskrevet: P. Helt, dato: 2.4.21

Stine Bøkkedal

Stine Bøkkedal
Styreleder

Anna K.O. Karlsen

Anna Kristine Olsen
Styremedlem

Odd Johnsen

Odd Johnsen
Styremedlem

Aleksander Bakken

Aleksander Bakken
Styremedlem

312 Ladderudenga Borettslag



NOTER

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
Felleskostnader	1 485 600	1 485 600
Garasje	27 655	26 950
Stipulerte renter	36 552	36 552
Stipulerte avdrag	155 064	155 064
Andre Leieinntekter	720	720
Sum	1 705 591	1 704 886

Note 2 - Andre inntekter

	2020	2019
Andre innbetalinger	15 000	0
Sum	15 000	0

Dekkes kostnad av restene arbeid fra Oslo Malermester Forretning AS



NOTER

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2020	2019
Fri telefon	4 392	4 392
Motkonto for gruppe 52	-4 392	-4 392
Arbeidsgiveravgift	12 604	12 604
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	-3 400	0
Sum	9 204	12 604

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
Utbetalt styrehonorar	85 000	85 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	5 163	5 163
Sum	90 163	90 163

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020.

Note 5 - Konsulenttjenester

	2020	2019
Teknisk bistand	0	16 199
Andre forvaltningstjenester	47 902	55 326
Sum	47 902	71 525

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold bygg	22 526	516 337
Vedlikehold elektro	1 687	0
Vedlikehold utvendige anlegg	2 883	2 708
Heiskostnader	0	474
Vedlikehold garasjer	4 720	1 478
Vedlikehold fyringsanlegg	128 148	70 880
Vedlikehold ventilasjon	0	6 979
Brannsikring	23 605	28 354
Kostnader til dugnad	0	1 365
Egenandel forsikringsskader	20 000	26 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	80 520	130 423
Gressklipping	30 380	30 000
Sum	314 468	814 997



NOTER

Note 7 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	13 672	11 057
Nettleie	140 166	138 231
Sum	153 838	149 288

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2020	2019
Kabel-TV	269 723	257 322
Sum	269 723	257 322

Note 9 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Søppeltømming/Container	7 728	4 298
Lyspærer, sikringer m.m.	1 273	0
Verktøy og redskaper	3 359	0
Innkjøp av IT-/kontormaskiner	0	3 767
Nøkler, låser og skilt	70	2 514
Skadedyrarb. & Soppkontroll	11 392	6 206
Kontorrekvisita	0	1 026
Kostnader tillitsvalgte	0	1 023
Generalforsamling/årsmøte	24 442	21 641
Andre kontorkostnader	0	800
Telekommunikasjon	5 685	5 342
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	0	308
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	4 050	3 801
Sum	57 999	50 725

Note 10 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	72 910 000	3 000 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	72 910 000	3 000 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	72 910 000	3 000 000

Antatt levetid i år :

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



NOTER

Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	62	5 000	310 000

Note 12 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
Opptjent egenkapital 01.01	12 141 994	10 594 285
Tilført til/fra EK fra årets resultat	2 214 104	1 547 709
Opptjent egenkapital 31.12	14 356 097	12 141 994

Note 13 - Pantelån

Kreditor:	DNB BANK ASA	DNB BANK ASA	DNB BANK ASA
Lånenummer:	12135099757	12117792062	12117792054
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2010	2010
Rentesats:	2.00 %	2.00 %	2.00 %
Beregnet innfridd:	30.06.2027	30.06.2037	30.12.2036
Opprinnelig lånebeløp:	1 700 000	27 332 000	25 500 000
Lånesaldo 01.01:	1 312 429	17 690 086	16 330 688
Avdrag i perioden:	162 595	1 250 942	1 181 615
Lånesaldo 31.12:	1 149 834	16 439 144	15 149 073
Saldo 5 år frem i tid:	278 731	12 013 945	10 921 618
Andelssaldo 01.01:	0	3 123 715	2 883 673
Innbetalt IN i perioden:	0	407 569	375 927
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	160 834	153 648
Andelssaldo 31.12:	0	3 370 450	3 105 952
Sum pantegjeld for lån:	1 149 834	19 809 594	18 255 025

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 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.



NOTER

Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	61 992 453	64 118 591
Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	75 910 000	75 910 000

Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	77 300 000	77 300 000

Note 16 - Disponible midler

	2020	2019
A. Disponible midler 01.01	660 585	1 068 941
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	2 214 104	1 547 709
Tilbakeføring av årets vedlikeholdsavsetning	3 861	66 879
Avdrag langsiktig gjeld	-1 811 656	-1 708 342
Nedskrivning IN-gjeld	-314 482	-247 724
Endringer i andre langsiktige poster	-3 861	-66 879
B. Årets endringer disponible midler	87 965	-408 357
C. Disponible midler 31.12	748 550	660 585
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	949 441	701 617
- Kortsiktig gjeld	200 891	41 032
= Disponible midler 31.12	748 550	660 585



Til generalforsamlingen i Ladderudenga Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Ladderudenga Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 2 214 104. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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





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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Lillestrøm, 7. april 2021
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



RESULTAT

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 705 591	1 704 886	1 520 700	1 809 400
Andel renter	773 950	932 253	1 060 000	650 000
Andel avdrag	1 649 061	1 552 092	1 725 000	1 835 000
Andre inntekter	15 000	0	0	0
Nedskrivning andel IN-gjeld	314 482	247 724	0	0
Sum inntekter	4 458 084	4 436 954	4 305 700	4 294 400
Kostnader				
Lønns- og personalkostnader	9 204	12 604	11 985	11 985
Styrehonorar	85 000	85 000	85 000	85 000
Revisjonshonorar	5 163	5 163	5 200	5 200
Forretningsførerhonorar	115 180	111 584	115 000	115 000
Konsulenttjenester	47 902	71 525	13 200	13 200
Kontingenter	23 700	25 699	29 700	29 700
Drift og vedlikehold	314 468	814 997	161 800	401 800
Vedlikeholdsavsetninger	3 861	66 879	60 000	0
Forsikringer	114 897	97 153	108 000	128 000
Kommunale avgifter	158 304	193 770	200 000	200 000
Eiendomsskatt	93 142	0	0	0
Energi/fyring	153 838	149 288	160 000	160 000
Kabel-TV og bredbånd	269 723	257 322	270 000	290 000
Andre driftskostnader	57 999	50 725	45 200	45 200
Sum kostnader	1 452 380	1 941 709	1 265 085	1 485 085
Driftsresultat	3 005 704	2 495 245	3 040 615	2 809 315
Finansinntekter/-kostnader				
Renteinntekter	14 571	22 701	1 200	1 200
Rentekostnader	806 171	970 238	1 060 000	650 000
Sum finansposter	-791 600	-947 536	-1 058 800	-648 800
Årets resultat	2 214 104	1 547 709	1 981 815	2 160 515
Disponering:				
Overført til/fra egenkapital	2 214 104	1 547 709	0	0
Sum disponering	2 214 104	1 547 709	0	0



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Tomter	3 000 000	3 000 000
Bygninger	72 910 000	72 910 000
Finansielle anleggsmidler		
Øremerkede bankinnskudd	994 453	990 592
Sum anleggsmidler	76 904 453	76 900 592
Omløpsmidler		
Restanser felleskostnader	98 322	141 691
Forskuddsbetalte kostnader	196 363	66 746
Bank	654 756	493 180
Sum omløpsmidler	949 441	701 617
SUM EIENDELER	77 853 894	77 602 209



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Andelskapital/innskutt egenkapital	310 000	310 000
Opptjent egenkapital	14 356 097	12 141 994
Sum egenkapital	14 666 097	12 451 994
Gjeld		
Avsetninger og forpliktelser		
Vedlikeholdsfond	994 453	990 592
Sum avsetninger og forpliktelser	994 453	990 592
Langsiktig gjeld		
IN-gjeld	6 476 401	6 007 388
Pantelån	32 738 051	35 333 203
Borettsinnskudd	22 778 000	22 778 000
Sum langsiktig gjeld	61 992 453	64 118 591
Kortsiktig gjeld		
Forskudd felleskostnader	17 799	19 052
Leverandørgjeld	171 161	15 650
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger	619	619
Påløpne renter	3 578	5 711
Annen kortsiktig gjeld	7 734	0
Sum kortsiktig gjeld	200 891	41 032
Sum gjeld	63 187 797	65 150 216
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	77 853 894	77 602 209

Pant og sikkerhetsstillelse

Lillestrøm 31.12.20

Ladderudenga Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Stine Bekkedal
Styreleder

Anna Kristine Olsen
Styremedlem

Odd Johnsen
Styremedlem

Aleksander Bakken
Styremedlem

312 Ladderudenga Borettslag