



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 419 998
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STALSBERG 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: Morten Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2021

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, 19.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 193 436	4 629 842
Sum inntekter		5 193 436	4 629 842
Kostnader			
Lønnskostnad		410 657	465 883
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		79 792	11 642
Annen driftskostnad		12 263 365	13 897 829
Sum kostnader		12 753 812	14 375 353
Driftsresultat		-7 560 376	-9 745 511
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		41 946	35 339
Sum finansinntekter		41 946	35 339
Annen rentekostnad		903 677	231 349
Sum finanskostnader		903 677	231 349
Netto finans		-861 731	-196 010
Ordinært resultat før skattekostnad		-8 422 109	-9 941 522
Ordinært resultat etter skattekostnad		-8 422 109	-9 941 522
Årsresultat		-8 422 107	-9 941 521
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-8 422 107	-6 503 979
Overføringer til/fra annen egenkapital		0	-3 437 542
Sum overføringer og disponeringer		-8 422 107	-9 941 521



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 544 278	8 544 278
Maskiner og anlegg		958 339	669 381
Sum varige driftsmidler		9 502 617	9 213 659
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		5 926 474	0
Sum finansielle anleggsmidler		5 926 474	0
Sum anleggsmidler		15 429 091	9 213 659
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		30 301	18 752
Andre fordringer		1 515 265	449 439
Sum fordringer		1 545 566	468 191
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		614 684	2 324 129
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		614 684	2 324 129
Sum omløpsmidler		2 160 251	2 792 320
SUM EIENDELER		17 589 342	12 005 980

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Selskapskapital		14 400	14 400
Sum innskutt egenkapital		14 400	14 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-14 926 086	-6 503 979
Sum opptjent egenkapital		14 926 086	6 503 979
Sum egenkapital		-14 911 686	-6 489 579
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		27 655 571	15 548 846
Øvrig langsiktig gjeld		2 203 000	2 203 000
Sum annen langsiktig gjeld		29 858 571	17 751 846
Sum langsiktig gjeld		29 858 571	17 751 846
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 589 990	680 126
Skyldige offentlige avgifter		20 074	23 000
Annen kortsiktig gjeld		32 394	40 586
Sum kortsiktig gjeld		2 642 457	743 713
Sum gjeld		32 501 028	18 495 559
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 589 342	12 005 980



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 678756

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 419 998
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STALSBERG 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: Morten Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2021

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, 07.09.2021



Organisasjonsnr: 948 419 998
STALSBERG BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 193 436	4 629 842
Sum inntekter		5 193 436	4 629 842
Kostnader			
Lønnskostnad		410 657	465 883
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		79 792	11 642
Annen driftskostnad		12 263 365	13 897 829
Sum kostnader		12 753 812	14 375 353
Driftsresultat		-7 560 376	-9 745 511
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		41 946	35 339
Sum finansinntekter		41 946	35 339
Annen rentekostnad		903 677	231 349
Sum finanskostnader		903 677	231 349
Netto finans		-861 731	-196 010
Ordinært resultat før skattekostnad		-8 422 109	-9 941 522
Ordinært resultat etter skattekostnad		-8 422 109	-9 941 522
Årsresultat		-8 422 107	-9 941 521
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-8 422 107	-6 503 979
Overføringer til/fra annen egenkapital		0	-3 437 542
Sum overføringer og disponeringer		-8 422 107	-9 941 521



Organisasjonsnr: 948 419 998
STALSBERG BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8 544 278	8 544 278
Maskiner og anlegg	958 339	669 381
Sum varige driftsmidler	9 502 617	9 213 659

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer	5 926 474	0
Sum finansielle anleggsmidler	5 926 474	0

Sum anleggsmidler	15 429 091	9 213 659
--------------------------	-------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	30 301	18 752
Andre fordringer	1 515 265	449 439
Sum fordringer	1 545 566	468 191

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	614 684	2 324 129
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	614 684	2 324 129

Sum omløpsmidler	2 160 251	2 792 320
-------------------------	------------------	------------------

SUM EIENDELER	17 589 342	12 005 980
----------------------	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	14 400	14 400
Sum innskutt egenkapital	14 400	14 400

Opptjent egenkapital

Udekket tap	-14 926 086	-6 503 979
Sum opptjent egenkapital	14 926 086	6 503 979



Sum egenkapital	-14 911 686	-6 489 579
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	27 655 571	15 548 846
Øvrig langsiktig gjeld	2 203 000	2 203 000
Sum annen langsiktig gjeld	29 858 571	17 751 846
Sum langsiktig gjeld	29 858 571	17 751 846
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	2 589 990	680 126
Skyldige offentlige		
avgifter	20 074	23 000
Annen kortsiktig gjeld	32 394	40 586
Sum kortsiktig gjeld	2 642 457	743 713
Sum gjeld	32 501 028	18 495 559
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	17 589 342	12 005 980



Organisasjonsnr: 948 419 998
STALSBERG 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	254311.00	0.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Gjelder styrehonorar

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



RESULTAT

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter				
Innkrevde felleskostnader	5 138 462	4 575 608	5 088 285	5 579 220
Andel renter	0	0	0	134 300
Andel avdrag	0	0	0	195 400
Andre inntekter	54 974	54 234	56 000	92 000
Sum inntekter	5 193 436	4 629 842	5 144 285	6 000 920
Kostnader				
Lønns- og personalkostnader	156 346	211 572	230 600	195 600
Styrehonorar	254 311	254 311	254 300	254 300
Avskrivninger	79 792	11 642	6 000	67 000
Revisjonshonorar	6 700	6 700	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar	223 413	215 852	223 000	229 000
Konsulenttjenester	30 543	21 033	15 000	23 000
Kontingenter	55 044	59 688	60 000	60 000
Drift og vedlikehold	872 617	1 437 305	3 806 000	334 801
Større vedlikehold/påkostninger	7 851 467	9 553 628	0	0
Forsikringer	547 713	363 623	378 000	565 800
Kommunale avgifter	1 501 092	1 261 097	1 775 100	1 576 200
Eiendomsskatt	107 682	2 486	2 500	107 700
Energi/fyring	139 814	159 324	139 000	144 000
Kabel-TV og bredbånd	693 546	617 211	626 000	815 000
Andre driftskostnader	233 734	199 882	158 500	132 500
Sum kostnader	12 753 812	14 375 353	7 681 000	4 511 901
Driftsresultat	-7 560 376	-9 745 511	-2 536 715	1 489 019
Finansinntekter/-kostnader				
Renteinntekter	41 946	35 339	2 500	1 000
Rentekostnader	903 677	231 349	453 400	498 000
Sum finansposter	-861 731	-196 010	-450 900	-497 000
Årets resultat	-8 422 107	-9 941 521	-2 987 615	992 019
Disponering:				
Overført til/fra egenkapital	0	-3 437 542	0	0
Udekket tap	-8 422 107	-6 503 979	0	0
Sum disponering	-8 422 107	-9 941 521	0	0



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Tomter	410 000	410 000
Bygninger	8 082 130	8 082 130
Andre fellesanlegg	52 148	52 148
Andre anleggsmidler	958 339	669 381
Finansielle anleggsmidler		
Langsiktige fordringer	5 926 474	0
Sum anleggsmidler	15 429 091	9 213 659
Omløpsmidler		
Restanser felleskostnader	30 301	18 752
Kortsiktige fordringer	162 752	0
Forskuddsbetalte kostnader	1 352 513	449 439
Kontanter	1 821	1 521
Bank	608 399	2 320 214
Skattetrekkkonto	4 464	2 394
Sum omløpsmidler	2 160 251	2 792 320
SUM EIENDELER	17 589 342	12 005 980

209 Stalsberg Borettslag



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Andelskapital/innskutt egenkapital	14 400	14 400
Udekket tap	-14 926 086	-6 503 979
Sum egenkapital	-14 911 686	-6 489 579
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Pantelån	27 655 571	15 548 846
Borettsinnskudd	2 203 000	2 203 000
Sum langsiktig gjeld	29 858 571	17 751 846
Kortsiktig gjeld		
Forskudd felleskostnader	10 306	20 063
Leverandørgjeld	2 589 990	680 126
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger	20 074	23 000
Annen kortsiktig gjeld	22 088	20 523
Sum kortsiktig gjeld	2 642 457	743 713
Sum gjeld	32 501 028	18 495 559
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	17 589 342	12 005 980

Pant og sikkerhetsstillelse

Lillestrøm 31.12.20

Stalsberg Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Morten Hansen
Styreleder

Sebastian Sebusæter Enberget
Styremedlem


Kristian Andre Kristiansen
Styremedlem


Lisbeth Sand
Styremedlem


Anna Maria Lundby
Styremedlem


209 Stalsberg Borettslag



 Legally signed by
Morten Sletner Hansen
12.05.2021

 Legally signed by
Sebastian Sebusæter
12.05.2021

 Legally signed by
Lisbeth Sand
12.05.2021

 Legally signed by
Kristian Andre Kristiansen
12.05.2021

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Stalsberg Borettslag avholdes

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,

I styret for Stalsberg Borettslag

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.



Stalsberg Borettslag STYRETS ÅRSBERETNING 2020

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Morten Hansen	(valgt for 2 år i 2019)
Styremedlem	: Lisbeth Sand	(valgt for 2 år i 2020)
Styremedlem	: Kristian Kristiansen	(valgt for 2 år i 2019)
Styremedlem	: Anna Maria Lundby	(valgt for 2 år i 2020)
Styremedlem	: Sebastian Sæbusæter	(valgt for 2 år i 2019)

Varamedlemmer til styret:

: Kai-Ove Hanssen	(valgt for 1 år i 2020)
: Sander Spånberg	(valgt for 1 år i 2020)

Valgkomite:

: Malin Troyke	(valgt for 1 år i 2020)
: Kristine Kjølberg Eriksen	(valgt for 1 år i 2020)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2020:

: Morten Hansen	som delegat
: Anna Maria Lundby	som varadelegat

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Stalsberg Borettslag ble stiftet 06.11.1963 og har organisasjonsnummer 948 419 998

Postadresse:

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:

Borettslaget kan motta EHF.

Faktura i pdf/tiff sendes til 948419998@bori.no

Papirfaktura sendes til:

Stalsberg Borettslag, 948 419 998, Postboks 2719, 7439
Trondheim

Bygningsadresser:

Borettslaget består av 144 andelsboliger, fordelt på en bygning med adresse Stalsberg terrasse 2-36

Eiendommen har gnr 77, bnr 1122 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.
Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.
- C Styret består av 2 kvinner og 3 menn. Styrets leder er mann.
Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i borettslaget.
- D HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Borettslaget har en person ansatt.

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.
- E Ytre miljø
Borettslagets virksomhet forurensar ikke det ytre miljø i nevneverdig grad.

4. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 12 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*
- *Forsikringsskader*
- *Gjennomføring av vårdugnad våren 2020*
- *Utplassering av containere til beboere*
- *Avvikling av vernerunde*
- *Informasjonsskriv til beboere*

Av andre større saker kan nevnes:

- *Utført ekstraordinært vedlikehold*
- *Tilstandsvurdering av bygningsmassen*
- *Store planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover*
- *Gjennomgang av vedlikeholdsplan/ BEVAR /Planlagt periodisk vedlikehold*
- *Planer for årene fremover*
- *Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere*
- *Inngåtte avtaler/kontrakter med leverandører av varer/tjenester*



- Rørfornyning
- Utbedring av fasede
- Utbedring av tak

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 7 560 376 og et negativt samlet resultat på kr 8 422 107

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2020 kr -482 207

Negativ disponible midler kr 482 207 dekkes opp i refinansiering av eksisterende lån 22.01.21 Samlede lånebeløp ble utvidet med 3 270 929 Ny saldo på felles lån etter refinansiering kr 25 000 000 Særfordelt lån kr 5 926 500 er fordelt på 15 andelseier som benyttet tilbudet til rehabilitering av bad/kjøkken, er ført i regnskapet som langsiktig fordring

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Arbeid med rørfornyning start i 2019. Merarbeider har medført betydelig høyere kostnader enn budsjettet. Budsjettet er satt til 3 000 000 i 2020, og kostnadsført kr 7 851 467
Installasjon av vannmåler utgjør av dette 101 974.
Andelseieres kostnader for utbedring kjk/bad er belaste borettslaget 2020 og lån med avregning på 15 andelseier, er tatt opp i 2021
- Økning av eiendomsskatt som følge av kommunesammenslåing er ikke budsjettet.

Det er gjennomført vedlikehold i henhold til vedlikeholdsplan som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er 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 rettviseende 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 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:

- Vinduer
- Fasade

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. Det er lagt til grunn en generell økning på 5% i forhold til 2020.

Finanskostnader

Det forventes ingen vesentlig endring i lånerenten i 2021. For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2020 lagt til grunn ved budsjetteringen.

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.

Sted Strømmen, 31.12.2020 / 12.05.2021

Lisbeth Sand
styremedlem

Morten Hansen
styreleder

Kristian Andre Kristiansen
styremedlem

Sebastian Sebusæter
Enberget
styremedlem

Anna Maria Lundby
styremedlem



Vedlikehold

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold:

- Vinduer
- Fasade

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. Det er lagt til grunn en generell økning på 5% i forhold til 2020.

Finanskostnader

Det forventes ingen vesentlig endring i lånerenten i 2021. For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2020 lagt til grunn ved budsjetteringen.

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.

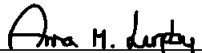
Sted Strømmen, 31.12.2020 /

Lisbeth Sand
styremedlem

Morten Hansen
styreleder

Kristian Andre Kristiansen
styremedlem

Sebastian Sebusæter
Enberget
styremedlem


Anna Maria Lundeby
styremedlem



RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	5 138 462	4 575 608	5 088 285	5 579 220
Andel renter		0	0	0	134 300
Andel avdrag		0	0	0	195 400
Andre inntekter	2	54 974	54 234	56 000	92 000
Sum inntekter		5 193 436	4 629 842	5 144 285	6 000 920
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	156 346	211 572	230 600	195 600
Styrehonorar	4	254 311	254 311	254 300	254 300
Avskrivninger	10	79 792	11 642	6 000	67 000
Revisjonshonorar	4	6 700	6 700	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		223 413	215 852	223 000	229 000
Konsulenttjenester	5	30 543	21 033	15 000	23 000
Kontingenter		55 044	59 688	60 000	60 000
Drift og vedlikehold	6	872 617	1 437 305	3 806 000	334 801
Større vedlikehold/påkostninger		7 851 467	9 553 628	0	0
Forsikringer		547 713	363 623	378 000	565 800
Kommunale avgifter		1 501 092	1 261 097	1 775 100	1 576 200
Eiendomsskatt		107 682	2 486	2 500	107 700
Energi/fyring	7	139 814	159 324	139 000	144 000
Kabel-TV og bredbånd	8	693 546	617 211	626 000	815 000
Andre driftskostnader	9	233 734	199 882	158 500	132 500
Sum kostnader		12 753 812	14 375 353	7 681 000	4 511 901
Driftsresultat		-7 560 376	-9 745 511	-2 536 715	1 489 019
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		41 946	35 339	2 500	1 000
Rentekostnader		903 677	231 349	453 400	498 000
Sum finansposter		-861 731	-196 010	-450 900	-497 000
Årets resultat		-8 422 107	-9 941 521	-2 987 615	992 019
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	13	0	-3 437 542	0	0
Udekket tap	13	-8 422 107	-6 503 979	0	0
Sum disponering		-8 422 107	-9 941 521	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10, 16	410 000	410 000
Bygninger	10, 16	8 082 130	8 082 130
Andre fellesanlegg	10	52 148	52 148
Andre anleggsmidler	10	958 339	669 381
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer	14	5 926 474	0
Sum anleggsmidler		15 429 091	9 213 659
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		30 301	18 752
Kortsiktige fordringer		162 752	0
Forskuddsbetalte kostnader		1 352 513	449 439
Kontanter		1 821	1 521
Bank		608 399	2 320 214
Skattetrekkkonto	11	4 464	2 394
Sum omløpsmidler		2 160 251	2 792 320
SUM EIENDELER		17 589 342	12 005 980

209 Stalsberg Borettslag



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	12	14 400	14 400
Udekket tap	13	-14 926 086	-6 503 979
Sum egenkapital		-14 911 686	-6 489 579
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 16	27 655 571	15 548 846
Borettsinnskudd	15, 16	2 203 000	2 203 000
Sum langsiktig gjeld		29 858 571	17 751 846
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		10 306	20 063
Leverandørgjeld		2 589 990	680 126
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger		20 074	23 000
Annen kortsiktig gjeld		22 088	20 523
Sum kortsiktig gjeld		2 642 457	743 713
Sum gjeld		32 501 028	18 495 559
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 589 342	12 005 980

Pant og sikkerhetsstillelse 16

Lillestrøm 31.12.20

Stalsberg Borettslag

Sted: Lillestrøm, dato: 12.05.2021

Morten Hansen
Styreleder

Sebastian Sebusæter Enberget
Styremedlem

Kristian Andre Kristiansen
Styremedlem

Lisbeth Sand
Styremedlem

Anna Maria Lundby
Styremedlem

209 Stalsberg Borettslag



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	12	14 400	14 400
Udekket tap	13	-14 926 086	-6 503 979
Sum egenkapital		-14 911 686	-6 489 579
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 16	27 655 571	15 548 846
Borettsinnskudd	15, 16	2 203 000	2 203 000
Sum langsiktig gjeld		29 858 571	17 751 846
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		10 306	20 063
Leverandørgjeld		2 589 990	680 126
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger		20 074	23 000
Annen kortsiktig gjeld		22 088	20 523
Sum kortsiktig gjeld		2 642 457	743 713
Sum gjeld		32 501 028	18 495 559
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 589 342	12 005 980

Pant og sikkerhetsstillelse 16

Lillestrøm 31.12.20
Stalsberg Borettslag

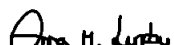
Sted: _____, dato: _____

Morten Hansen
Styreleder

Sebastian Sebusæter Enberget
Styremedlem

Kristian Andre Kristiansen
Styremedlem

Lisbeth Sand
Styremedlem



Anna Maria Lundby
Styremedlem

209 Stalsberg 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	3 908 208	3 750 760
Stipulerte renter	453 984	167 472
Stipulerte avdrag	338 352	354 408
Kabel-TV/bredbånd	183 168	183 168
Parkeringsplasser/Carport	254 750	119 800
Sum	5 138 462	4 575 608

Note 2 - Andre inntekter

	2020	2019
Andre innbetalinger	54 974	54 234
Sum	54 974	54 234

Andre inntekter gjelder basestasjon på tak



NOTER

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2020	2019
Lønn til ansatte	94 800	137 500
Opptjente feriepenger	11 376	16 500
Arbeidsgiveravgift	49 225	55 245
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	-659	0
Arbeidsgiveravgift feriepenger	1 604	2 327
Sum	156 346	211 572

Borettslaget har en ansatte på timebasis.

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

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
Utbetalt styrehonorar	254 311	254 311
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	6 700	6 700
Sum	261 011	261 011

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020.

I tillegg har styret fått dekket utgifter til servering styremøter med kr 3.447, jf. noten om andre driftskostnader

Note 5 - Konsulenttjenester

	2020	2019
Andre forvaltningstjenester	30 543	21 033
Sum	30 543	21 033



NOTER

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold bygg	362 548	722 270
Vedlikehold VVS	6 000	158 272
Vedlikehold elektro	47 186	20 538
Vedlikehold utvendige anlegg	23 440	21 224
Vedlikehold garasjer	0	160 625
Andre drift/vedl. holdskostn.	1 005	0
Rep. og vedlikehold vaskeri	12 249	18 495
Brannsikring	0	229
Kostnader til dugnad	5 802	3 900
Egenandel forsikringskader	26 000	20 000
Vaktmestertjenester	388 388	98 606
Renholdstjenester	0	188 552
Snøbrøyting/strøing/feing	0	21 047
Gressklipping	0	3 547
Sum	872 617	1 437 305

Note 7 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	139 814	159 324
Sum	139 814	159 324

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2020	2019
Kabel-TV	693 546	617 211
Sum	693 546	617 211

Note 9 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Søppeltømming/Container	82 206	103 566
Verktøy og redskaper	87	5 737
Nøkler, låser og skilt	29 875	620
Skadedyrarb. & Soppkontroll	18 923	15 517
Kontorrekvisita	3 379	2 052
Møter, kurs, konferanser	0	295
Kostnader tillitsvalgte	3 447	14 977
Generalforsamling/årsmøte	17 470	22 408
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	64 078	30 116
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	5 799	4 594
Velferdskostnader	8 470	0
Sum	233 734	199 882

209 Stalsberg Borettslag



NOTER

Note 10 - Anleggsmidler

	Arbeidsmaskin (traktor)	Arbeidsmaskin (traktor)	Transportmidle	Andel Fellesanlegg/Ar av sameiets eiendeler	Parkeringsplas:	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	675 000	380 649	20 162	0	52 148	8 082 130
Årets tilgang :	0	0	0	368 750	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	675 000	380 649	20 162	368 750	52 148	8 082 130
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	73 125	380 649	20 162	12 292	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	601 875	0	0	356 458	52 148	8 082 130
Årets avskrivninger :	67 500	0	0	12 292	0	0
Antatt levetid i år :	10	5	5	5		

Tomter

Anskaffelseskost pr.01.01 :	410 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	410 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	410 000

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 11 - Bundne midler

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
6201.86.15288 Skattetrekk	4 464	2 394
Sum	4 464	2 394

Note 12 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført Verdi
Andelskapital	144	100	14 400



NOTER

Note 13 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
Opptjent egenkapital 01.01	0	3 437 542
Udekket tap pr. 01.01	-6 503 979	0
Tilført til/fra EK fra årets resultat	0	-3 437 542
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	-8 422 107	-6 503 979
Udekket tap pr. 31.12	-14 926 086	-6 503 979

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.

Note 14 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP	Nordea Bank ABP	Nordea Bank ABP
Formål:	kr. 5 926 500 av lånet er et avregningslån mot 15 andelseiere		
Lånenummer:	62018192565	62018188754	62018184082
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2020	2019
Rentesats:	1.80 %	1.80 %	2.10 %
Beregnet innfridd:	22.01.2021	22.01.2021	21.04.2020
Opprinnelig lånebeløp:	10 000 000	20 900 000	18 400 000
Lånesaldo 01.01:	0	0	15 548 846
Avdrag i perioden:	118 553	375 876	15 548 846
Opptak i perioden:	7 650 000	20 500 000	0
Lånesaldo 31.12:	7 531 447	20 124 124	0

Langsiktige fordringer

Lån 62018192565 er tatt opp i forbindelse med rehabilitering av rør, samt kjøkken og bad. Kr. 5 926 500 av lånet er lånt videre til 15 andelseiere til finansiering av rehabilitering av kjøkken og bad. Lånet er oppført i regnskapet som et avregningslån og det betjenes fullt ut av disse.

Borettslagets tilgodehavende hos de 15 andelseierne er oppført som en langsiktig fordring i balansen.



NOTER

Note 15 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 16 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	29 858 571	17 751 846
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	8 544 278	8 544 278

Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	33 103 000	20 603 000

Note 17 - Disponible midler

	2020	2019
A. Disponible midler 01.01	2 048 608	3 824 642
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-8 422 107	-9 941 521
Tilbakeføring avskrivninger	79 792	11 642
Kjøp/salg anleggsmidler	-368 750	-675 000
Opptak langsiktig gjeld	28 150 000	15 631 000
Avdrag langsiktig gjeld	-16 043 275	-6 802 155
Endringer i andre langsiktige poster	-5 926 474	0
B. Årets endringer disponible midler	-2 530 815	-1 776 034
C. Disponible midler 31.12	-482 207	2 048 608
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	2 160 251	2 792 320
- Kortsiktig gjeld	2 642 457	743 713
= Disponible midler 31.12	-482 207	2 048 608



Til generalforsamlingen i Stalsberg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Stalsberg Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 8 422 107. 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



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 avvirket.

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.

Andre forhold

Denne beretning erstatter tidligere avgitt beretning, datert 22. april 2021, som ble tilbakekalt 9. mai 2021. Årsregnskap er rettet ved at utlån ifbm rehabilitering for 12 andelshavere er oppført som fordring i nytt avgitt årsregnskap datert 12. mai 2021. Viser til årsregnskapet og note 14 - Pantelån.

Lillestrøm, 12. mai 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: Stortorget, 28, 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.