



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 122 472  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HAGEBYEN BORETTSLAG 2  
Forretningsadresse: c/o 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: Rolf Tollefsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2021

### 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, 05.04.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 223 808	1 136 140
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 223 808</b>	<b>1 136 140</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		81 011	81 011
Annen driftskostnad		709 722	926 118
<b>Sum kostnader</b>		<b>790 733</b>	<b>1 007 128</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>433 075</b>	<b>129 012</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 518	2 064
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 518</b>	<b>2 064</b>
Annen rentekostnad		125 146	151 268
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>125 146</b>	<b>151 268</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-121 628</b>	<b>-149 204</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>311 447</b>	<b>-20 193</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>311 447</b>	<b>-20 193</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>311 447</b>	<b>-20 192</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		311 447	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		0	-20 192
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>311 447</b>	<b>-20 192</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 585 428	2 585 428
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 585 428</b>	<b>2 585 428</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 585 428</b>	<b>2 585 428</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		10 768	21 684
Andre fordringer		103 551	88 110
<b>Sum fordringer</b>		<b>114 319</b>	<b>109 794</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		518 425	353 104
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>518 425</b>	<b>353 104</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>632 745</b>	<b>462 899</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 218 173</b>	<b>3 048 327</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		2 400	2 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		-2 695 562	-3 007 009



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 695 562</b>	<b>3 007 009</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 693 162</b>	<b>-3 004 609</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 715 986	5 880 905
Øvrig langsiktig gjeld		122 400	122 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 838 386</b>	<b>6 003 305</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 838 386</b>	<b>6 003 305</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		69 020	48 571
Annen kortsiktig gjeld		3 929	1 060
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>72 949</b>	<b>49 631</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 911 335</b>	<b>6 052 936</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 218 173</b>	<b>3 048 327</b>



## RESULTAT

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	1 217 808	1 130 640	1 217 040	1 247 084
Andre inntekter	6 000	5 500	6 000	6 000
<b>Sum inntekter</b>	<b>1 223 808</b>	<b>1 136 140</b>	<b>1 223 040</b>	<b>1 253 084</b>
<b>Kostnader</b>				
Lønns- og personalkostnader	10 011	10 011	10 011	10 011
Styrehonorar	71 000	71 000	71 000	71 000
Revisjonshonorar	4 450	4 450	4 700	4 700
Forretningsførerhonorar	70 140	67 952	70 138	71 830
Konsulenttjenester	0	0	2 500	2 500
Kontingenter	9 174	9 948	9 174	9 174
Drift og vedlikehold	228 911	433 701	217 600	219 600
Større vedlikehold/påkostninger	0	0	0	1 340 000
Forsikringer	49 437	44 452	46 750	52 000
Kommunale avgifter	216 674	232 241	243 850	234 000
Eiendomsskatt	17 426	9 859	13 000	18 400
Energi/fyring	16 541	23 216	35 000	20 000
Kabel-TV og bredbånd	81 340	79 880	83 870	85 000
Andre driftskostnader	15 629	20 419	22 000	23 400
<b>Sum kostnader</b>	<b>790 733</b>	<b>1 007 128</b>	<b>829 593</b>	<b>2 161 615</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>433 075</b>	<b>129 012</b>	<b>393 447</b>	<b>-908 531</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Renteinntekter	3 518	2 064	1 000	500
Rentekostnader	125 146	151 268	169 000	129 423
<b>Sum finansposter</b>	<b>-121 628</b>	<b>-149 204</b>	<b>-168 000</b>	<b>-128 923</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>311 447</b>	<b>-20 192</b>	<b>225 447</b>	<b>-1 037 454</b>
<b>Disponering:</b>				
Overført til/fra egenkapital	0	-20 192	0	0
Reduksjon udekket tap	311 447	0	0	0
<b>Sum disponering</b>	<b>311 447</b>	<b>-20 192</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EIENDELER</b>		
<b>Anleggsmidler</b>		
<b>Varige driftsmidler</b>		
Tomter	11 323	11 323
Bygninger	886 277	886 277
Rehabilitering	1 687 828	1 687 828
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>2 585 428</b>	<b>2 585 428</b>
<b>Omløpsmidler</b>		
Restanser felleskostnader	10 768	21 684
Forskuddsbetalte kostnader	103 551	88 110
Bank	518 425	353 104
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>632 745</b>	<b>462 899</b>
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>3 218 173</b>	<b>3 048 327</b>



## BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Andelskapital/innskutt egenkapital	2 400	2 400
Udekket tap	-2 695 562	-3 007 009
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 693 162</b>	<b>-3 004 609</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Pantelån	5 715 986	5 880 905
Borettsinnskudd	122 400	122 400
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>5 838 386</b>	<b>6 003 305</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Forskudd felleskostnader	3 929	0
Leverandørgjeld	69 020	48 571
Annen kortsiktig gjeld	0	1 060
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>72 949</b>	<b>49 631</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>5 911 335</b>	<b>6 052 936</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 218 173</b>	<b>3 048 327</b>

Pant og sikkerhetsstillelse

Lillestrøm 31.12.20

Hagebyen Borettslag 2

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

\_\_\_\_\_  
Rolf Tollefsen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Morten Hjøllø  
Nestleder

\_\_\_\_\_  
Thomas Løkken Lund  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Trond Syversen  
Styremedlem

**211 Hagebyen Borettslag 2**



## HAGEBYEN BORETTSLAG 2 STYRETS ÅRSBERETNING 2020

### 1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Rolf Tollefsen	(valgt for 2 år i 2020)
Nestleder	Morten Hjøllø	(valgt for 2 år i 2019)
Styremedlem	Thomas Løkken Lund	(valgt for 2 år i 2020)
Styremedlem	Trond Syversen	(valgt for 2 år i 2020)

Varamedlemmer til styret:

Roy Laubakk	(valgt for 1 år i 2020)
Hilde Edvartsen	(valgt for 1 år i 2020)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2020:

: Rolf Tollefsen	som delegat
: Trond Syversen	som varadelegat

### 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

### 3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Hagebyen Borettslag ble stiftet 04.05. 1953 og har organisasjonsnummer 948 122 472

**Postadresse:**

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

**Fakturaadresse:**

Borettslaget kan motta EHF. Leverandøren bruker boligselskapets

Organisasjonsnummer som adresse ( 948122472 )

Faktura i pdf/tiff sendes som vedlegg til

e-post til: 948122472@bori.no

Papirfaktura sendes til:

Hagebyen borettslag 2

948122472

Postboks 2719

7439 Trondheim

**Bygningsadresser:**

Borettslaget består av 24 andelsboliger, fordelt på 2 bygninger med adresse Alex. Kiellandsgate 6A og B og 8A og B,



2000 Lillestrøm  
Eiendommen har gnr 81 bnr 1376 i Skedsmo 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 4 menn. Styrets leder er mann og nestleder er mann. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i borettslaget.

- D HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

Styret jobber med å få på plass et internkontrollsystem. Det er foretatt en risikovurdering og det arbeides med å få på plass et web-basert HMS-system. Styret har besluttet å engasjere ekstern konsulent gjennom BORI som er spesialist på området dersom det blir nødvendig. Det er ikke registrert uønskede hendinger i forhold til HMS i 2020.

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

#### 4. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 3 styremøter; og har 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:

- *2020 oppsummerer styret til å ha vært et normalår.*



- *Våren 2019 ba styret TOMA Eiendomsdrift gjenoppta arbeidene med klipp av plener, kantklipping og hekkeklipping som styret hadde utført på dugnad i 2017 og 2018 forbindelse med rehabiliteringsarbeidene i 2017-2018. TOMA forlangte da en prisøkning på 100% ( fra kr.20.000,- til kr.40.000), og styret ble enige med TOMA om å terminere avtalen. Styret har deretter utført disse arbeidene også i 2019 og 2020 innenfor budsjettet for styrehonorarer.*
- *Toma har fortsatt en løpende avtale med oss på renhold og snømåking som løper ut i begynnelsen av juli 2020.På samme måte som for arbeidene med sommervedlikehold av grøntanlegget forlangte TOMA prisene øket med 100% som vilkår for fornying av avtalen. Styret har derfor bestemt å si opp alle avtalene med TOMA ved kontraktens utløp og inngå nye avtaler. Høsten 2020 ble det inngått ny avtale for snøbrøyting for sesongen 2020-2021 med Bygg og Stein A/S som er et lokalt firma fra Leirsund og har tilsvarende avtale med Hagebyen brl.1.*

*Avtale på renhold er inngått med virkning fra 1.12.2020 med Kleva Rengjøring A/S.*

- *Vårt borettslag har i mange år hatt avtale med Øivind Langset for håndmåking av snø foran inngangspartiene og containerne m.m. Brøytemaskinene til Brøytefirmaene har blitt så brede at det ikke er bredde nok til å kunne brøyte gjesteparkeringen mot Nannestadgaten. Styret forespurte Øivind Langset om utvidelse av avtalen, men på grunn av ryggproblemer var dette ikke mulig. Styret har derfor utført en del snømåking i 2020 som dugnad, og har kjøpt inn utstyr.*
- *Etter forespørsel fra en andelseier om mulighetene for å etablere ladestasjoner for lading av el-biler, har styret arbeidet med å innhente tilbud og arrangert møter for aktuelle tilbydere. Styret så det slik at det måtte leveres et komplett opplegg med all infrastruktur fra hovedstrømtavlene og frem til mulighet for å etablere separate ladestasjoner til alle de 24 parkeringsplassene/garasjene i borettslaget. Alle andelseierne er tilskrevet om resultatet da kostnadene etter styrets oppfatning på kr.330.000,- var for høye i forhold også til etterspørselen og krevde lånopptak. Styret har derfor besluttet ikke å fremme dette som en egen sak overfor generalforsamlingen 2021. Styret vil også se på nye tilbud fra selskaper som tilbyr å bekoste nødvendig infrastruktur. Noen også kombinert med å tilby såkalt gjenkjøpsavtale. Problemet er å sammenligne priser for tjenestene på kort og lang sikt.*
- *Det er investert i nye brannløpere inn til loftene. Videre er det installert nytt kombinert og seriekoblet brann- og røykvarslingsanlegg på loftene, oppgangene og rom med fryser. De totale kostnadene ble innenfor budsjett med ca. kr.120.000,- inkl. mva.*

*Styret er forøvrig 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. 433.075,- og et positivt samlet årsresultat på kr. 311.447,- (etter at renteinntekter, men spesielt renteutgiftene til Nordea er trukket fra driftsresultatet).

Endring av likviditet pr. 31.12.2020 var positivt med kr.146.528,-. Dette skyldes låneopptak på kr.200.000,- for rehabiliteringen av bunnledningene i begge blokkene.

Disponible midler, dvs. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2020 kr.559.796,-

Styret foreslår at det positive årsresultatet overføres til udekket tap.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi.

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 kontantstrømmen 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*

Budsjettet for 2021 er basert på at innbetaling av felleskostnader økes med kr.100,-pr. måned med tillegg av eksisterende innbetalinger. Budsjettet er basert på eksisterende nivå på innbetaling av kostnader til garasjer og parkeringsplasser. I tillegg betaler alle brukerne av fellesvaskeriet kr.500,- pr. år som har vært gjeldende siden 1.1.2017. Ytterligere betaler alle kr.40,- pr. måned for grunnpakke internett gjennom kollektiv avtale med GET, med unntak av de som har reservert seg.

### *Vedlikehold*

Borettslaget har et konkret og nødvendig prosjekt for vedlikehold i 2021. Styret har inngått kontrakt med TT-teknikk A/S for å rehabilitere alle resterende avløpsrørene fra kjellergulvene og helt opp til loftene. Kontraktssum inkl. mva er på kr. 1.374.000,- og lånefinansieres gjennom NORDEA Bank.



Endringer i de kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en generell økning på 15% i forhold til 2020.

#### Finanskostnader


Det er inngått avtale om flytende rente på det lån som skal tas opp i forbindelse med rehabiliteringen og med en opprinnelig rentefot på 3,15% som pr. nå er på 1,9%. Styret har ikke tatt høyde i budsjettet for 2021 for eventuelle renteøkninger.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer og gjennomførte tiltak for 2020 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Lillestrøm, 31.12.2020 / 07/02 2021

  
Trond Syversen  
Styremedlem

  
Rolf Tollefsen  
Styreleder

  
Morten Hjøllø  
Nestleder

  
Thomas Løkken Lund  
Styremedlem



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	1 217 808	1 130 640	1 217 040	1 247 084
Andre inntekter	2	6 000	5 500	6 000	6 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 223 808</b>	<b>1 136 140</b>	<b>1 223 040</b>	<b>1 253 084</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	3	10 011	10 011	10 011	10 011
Styrehonorar	4	71 000	71 000	71 000	71 000
Revisjonshonorar	4	4 450	4 450	4 700	4 700
Forretningsførerhonorar		70 140	67 952	70 138	71 830
Konsulenttjenester	5	0	0	2 500	2 500
Kontingenter		9 174	9 948	9 174	9 174
Drift og vedlikehold	6	228 911	433 701	217 600	219 600
Større vedlikehold/påkostninger		0	0	0	1 340 000
Forsikringer		49 437	44 452	46 750	52 000
Kommunale avgifter		216 674	232 241	243 850	234 000
Eiendomsskatt		17 426	9 859	13 000	18 400
Energi/fyring	7	16 541	23 216	35 000	20 000
Kabel-TV og bredbånd	8	81 340	79 880	83 870	85 000
Andre driftskostnader	9	15 629	20 419	22 000	23 400
<b>Sum kostnader</b>		<b>790 733</b>	<b>1 007 128</b>	<b>829 593</b>	<b>2 161 615</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>433 075</b>	<b>129 012</b>	<b>393 447</b>	<b>-908 531</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		3 518	2 064	1 000	500
Rentekostnader		125 146	151 268	169 000	129 423
<b>Sum finansposter</b>		<b>-121 628</b>	<b>-149 204</b>	<b>-168 000</b>	<b>-128 923</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>311 447</b>	<b>-20 192</b>	<b>225 447</b>	<b>-1 037 454</b>
<b>Disponering:</b>					
Overført til/fra egenkapital	12	0	-20 192	0	0
Reduksjon udekket tap	12	311 447	0	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>311 447</b>	<b>-20 192</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	10, 15	11 323	11 323
Bygninger	10, 15	886 277	886 277
Rehabilitering	10	1 687 828	1 687 828
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 585 428</b>	<b>2 585 428</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		10 768	21 684
Forskuddsbetalte kostnader		103 551	88 110
Bank		518 425	353 104
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>632 745</b>	<b>462 899</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 218 173</b>	<b>3 048 327</b>

**BALANSE**

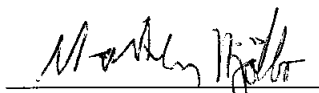
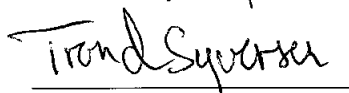
	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	2 400	2 400
Udekket tap	12	-2 695 562	-3 007 009
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 693 162</b>	<b>-3 004 609</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	13, 15	5 715 986	5 880 905
Borettsinnskudd	14, 15	122 400	122 400
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 838 386</b>	<b>6 003 305</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		3 929	0
Leverandørgjeld		69 020	48 571
Annen kortsiktig gjeld		0	1 060
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>72 949</b>	<b>49 631</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 911 335</b>	<b>6 052 936</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 218 173</b>	<b>3 048 327</b>

Pant og sikkerhetsstillelse

15

Lillestrøm 31.12.20

Hagebyen Borettslag 2

Sted: Lillestrøm, dato: 7. februar 2021  
Rolf Tollefsen  
Styreleder  
Morten Hjøllø  
Nestleder  
Thomas Løkken Lund  
Styremedlem  
Trond Syversen  
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	801 216	801 504
Garasje	18 000	18 000
Stipulerte renter	169 056	144 864
Stipulerte avdrag	210 816	148 032
Kabel-TV/bredbånd	10 080	9 600
Parkeringsplasser/Carport	8 640	8 640
<b>Sum</b>	<b>1 217 808</b>	<b>1 130 640</b>

### Note 2 - Andre inntekter

	2020	2019
Vaskeri	6 000	5 500
<b>Sum</b>	<b>6 000</b>	<b>5 500</b>

Andre inntekter gjelder vaskeri



## NOTER

### Note 3 - Lønns- og personalkostnader

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	10 011	10 011
<b>Sum</b>	<b>10 011</b>	<b>10 011</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

### Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
Utbetalt styrehonorar	71 000	71 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 450	4 450
<b>Sum</b>	<b>75 450</b>	<b>75 450</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020.

### Note 5 - Konsulenttjenester

2020	2019
------	------

### Note 6 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold bygg	103 036	32 289
Vedlikehold VVS	10 000	231 250
Vedlikehold elektro	9 338	64 988
Vedlikehold utvendige anlegg	10 416	1 345
Brannsikring	29 213	0
Kostnader til dugnad	0	90
Vaktmestertjenester	66 908	99 288
Snøbrøyting/strøing/feiling	0	4 451
<b>Sum</b>	<b>228 911</b>	<b>433 701</b>

### Note 7 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	16 541	23 216
<b>Sum</b>	<b>16 541</b>	<b>23 216</b>



## NOTER

### Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2020	2019
Kabel-TV	81 340	79 880
<b>Sum</b>	<b>81 340</b>	<b>79 880</b>

### Note 9 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Sjøpeltømming/Container	3 875	3 875
Lyspærer, sikringer m.m.	259	0
Verktøy og redskaper	0	3 667
Nøkler, låser og skilt	1 436	686
Andre driftsmaterialer	548	0
Kontorrekvisita	3 069	1 857
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	913	2 555
Generalforsamling/årsmøte	1 678	5 150
IT-Kostnader	129	0
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	135	0
Gaver	1 020	238
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 568	2 391
<b>Sum</b>	<b>15 629</b>	<b>20 419</b>

### Note 10 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter	Bygninger-Rehabilite
Anskaffelseskost pr.01.01 :	886 277	11 323	1 687 828
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	886 277	11 323	1 687 828
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	886 277	11 323	1 687 828

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 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	24	100	2400



NOTER

**Note 12 - Opptjent egenkapital**

	2020	2019
<b>Udekket tap pr. 01.01</b>	<b>-3 007 009</b>	<b>-2 986 817</b>
Tilført til/fra EK fra årets resultat	0	-20 192
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	311 447	0
<b>Udekket tap pr. 31.12</b>	<b>-2 695 562</b>	<b>-3 007 009</b>

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 13 - Pantelån**

<b>Kreditor:</b>	<b>Nordea Bank ABP</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>60308104748</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	1.80 %
Beregnet innfridd:	30.03.2047
Opprinnelig lånebeløp:	5 985 000
Lånesaldo 01.01:	5 880 905
Avdrag i perioden:	164 919
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>5 715 986</b>
Saldo 5 år frem i tid:	4 824 343

**Note 14 - Borettsinnskudd**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

**Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse**

	2020	2019
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	5 838 386	6 003 305
Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	2 585 428	2 585 428

**Pant og sikkerhetsstillelse**

	2020	2019
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	7 122 400	7 122 400



NOTER

Note 16 - Disponible midler

	2020	2019
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>413 268</b>	<b>373 414</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	311 447	-20 192
Opptak langsiktig gjeld	0	5 985 000
Avdrag langsiktig gjeld	-164 919	-5 924 954
B. Årets endringer disponible midler	146 528	39 854
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>559 796</b>	<b>413 268</b>
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	632 745	462 899
- Kortsiktig gjeld	72 949	49 631
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>559 796</b>	<b>413 268</b>



Til generalforsamlingen i Hagebyen borettslag 2

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet til Hagebyen borettslag 2 som viser et overskudd på kr 311 447. 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: Skedsmogt. 3A, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

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





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 bokføringsskikk i Norge.

Lillestrøm, 22. februar 2021  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)