



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 848 296 392
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LANDSKRONAVEIEN 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: Nina Enger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2021

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, 31.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 467 784	7 817 554
Sum inntekter		8 467 784	7 817 554
Kostnader			
Lønnskostnad		407 205	417 613
Annen driftskostnad		6 304 590	7 528 642
Sum kostnader		6 711 795	7 946 255
Driftsresultat		1 755 990	-128 701
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 966	70 402
Sum finansinntekter		8 966	70 402
Annen rentekostnad		1 155 708	1 315 303
Sum finanskostnader		1 155 708	1 315 303
Netto finans		-1 146 742	-1 244 901
Ordinært resultat før skattekostnad		609 247	-1 373 602
Ordinært resultat etter skattekostnad		609 247	-1 373 602
Årsresultat		609 247	-1 373 602
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		609 247	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		0	-1 373 602
Sum overføringer og disponeringer		609 247	-1 373 602



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		28 623 251	28 623 251
Sum varige driftsmidler		28 623 251	28 623 251
Sum anleggsmidler		28 623 251	28 623 251
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		74 017	53 941
Andre fordringer		740 819	100 827
Sum fordringer		814 836	154 768
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 675 137	4 565 501
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 675 137	4 565 501
Sum omløpsmidler		3 489 972	4 720 270
SUM EIENDELER		32 113 223	33 343 521
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		12 400	12 400
Sum innskutt egenkapital		12 400	12 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-26 903 765	-27 513 012



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum opptjent egenkapital		26 903 765	27 513 012
Sum egenkapital		-26 891 365	-27 500 612
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		53 269 038	55 032 106
Øvrig langsiktig gjeld		5 697 300	5 697 300
Sum annen langsiktig gjeld		58 966 338	60 729 406
Sum langsiktig gjeld		58 966 338	60 729 406
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		38 250	110 822
Annen kortsiktig gjeld		0	3 906
Sum kortsiktig gjeld		38 250	114 727
Sum gjeld		59 004 588	60 844 133
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 113 223	33 343 521



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 417299

Enheten

Organisasjonsnummer: 848 296 392
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LANDSKRONAVEIEN 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: Nina Enger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2021

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, 29.06.2021



Organisasjonsnr: 848 296 392
LANDSKRONAVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 467 784	7 817 554
Sum inntekter		8 467 784	7 817 554
Kostnader			
Lønnskostnad		407 205	417 613
Annen driftskostnad		6 304 590	7 528 642
Sum kostnader		6 711 795	7 946 255
Driftsresultat		1 755 990	-128 701
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 966	70 402
Sum finansinntekter		8 966	70 402
Annen rentekostnad		1 155 708	1 315 303
Sum finanskostnader		1 155 708	1 315 303
Netto finans		-1 146 742	-1 244 901
Ordinært resultat før skattekostnad		609 247	-1 373 602
Ordinært resultat etter skattekostnad		609 247	-1 373 602
Årsresultat		609 247	-1 373 602
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		609 247	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		0	-1 373 602
Sum overføringer og disponeringer		609 247	-1 373 602



Organisasjonsnr: 848 296 392
LANDSKRONAVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom
Sum varige driftsmidler

28 623 251	28 623 251
28 623 251	28 623 251

Sum anleggsmidler	28 623 251	28 623 251
-------------------	------------	------------

Omløpsmidler Varer

Fordringer
Kundefordringer
Andre fordringer
Sum fordringer

74 017	53 941
740 819	100 827
814 836	154 768

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

2 675 137	4 565 501
2 675 137	4 565 501

Sum omløpsmidler	3 489 972	4 720 270
------------------	-----------	-----------

SUM EIENDELER	32 113 223	33 343 521
---------------	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Selskapskapital
Sum innskutt egenkapital

12 400	12 400
12 400	12 400

Opptjent egenkapital
Udekket tap
Sum opptjent egenkapital

-26 903 765	-27 513 012
26 903 765	27 513 012

Sum egenkapital	-26 891 365	-27 500 612
-----------------	-------------	-------------

Gjeld
Langsiktig gjeld
Annen langsiktig gjeld
Gjeld til
kredittinstitusjoner

53 269 038	55 032 106
------------	------------



Øvrig langsiktig gjeld	5 697 300	5 697 300
Sum annen langsiktig gjeld	58 966 338	60 729 406
Sum langsiktig gjeld	58 966 338	60 729 406
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	38 250	110 822
Annen kortsiktig gjeld	0	3 906
Sum kortsiktig gjeld	38 250	114 727
Sum gjeld	59 004 588	60 844 133
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	32 113 223	33 343 521



Organisasjonsnr: 848 296 392
LANDSKRONAVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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	369849.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

honorar

Note

4

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



Landskronaveien Borettslag STYRETS ÅRSBERETNING 2020

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Nina Kristin Enger	(valgt for 2 år i 2019)
Nestleder	Trine Hasle	(valgt for 2 år i 2019)
Styremedlem	Jens-Realf Båtberget	(valgt for 2 år i 2020)
Styremedlem	Marius Kamp Helgesen	(valgt for 2 år i 2020)
Styremedlem	Thomas V. Lorentzen	(valgt for 2 år i 2020)

Varamedlemmer til styret:

1	Thineshbabu Sivapathalingam	(valgt for 1 år i 2020)
2	Martin Strand	(valgt for 1 år i 2020)
3	Hilde Johansen	(valgt for 1 år i 2020)
4	Frode Orloff-Standal	(valgt for 1 år i 2020)
5	Elisabeth Sætha	(valgt for 1 år i 2020)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2020:

1.	Nina Kristin Enger	som delegat
2.	Trine Hasle	som delegat
3.	Marius Kamp Helgesen	som delegat
1.	Jens-Realf Båtberget	som varadelegat
2.	Thomas V. Lorentzen	som varadelegat
3.	Thineshbabu Sivapathalingam	som varadelegat

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Landskronaveien Borettslag ble stiftet 27.10.1971 og har organisasjonsnummer: 848 296 392

Borettslagets styre har kontor i Landskronaveien.
Styret kan kontaktes på e-post: lkvbrl@gmail.com

Fakturaadresse:

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

Ved eventuell faktura i PDF-format sendes dette på e-post til 848296392@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:
Landskronaveien Borettslag, 848 296 392
Postboks 2719
7439 Trondheim



Bygningsadresser:

Borettslaget består av 124 andelsboliger, fordelt på 15 bygninger med adresse: Landskronaveien 187-209, 213-235, 239-249, 253-267, 451-477, 481-495, 497-507, 216-238, 242-248, 254-260, 266-284, 288-298, 302-310, 314-332 og 340-354.

Eiendommen har gnr. 69, bnr. 33, 34 og 35 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 pr. i dag tilknyttet BORI BBL.

C **HMS / Ansatte / arbeidsmiljø**

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

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

Dette gjelder også garasjene og området rundt disse.

Det er utarbeidet eget «Egenkontrollskjema» for denne kontrollen som skal sendes ut hvert år for kontroll/signatur og retur styret.

DET SKAL IKKE BRENNE I LANDSKRONAVEIEN BORETTSLAG!

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder: Brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg.

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



Andre opplysninger:

Vedtekter/regler

Det er utarbeidet egne vedtekter og trivselsregler for borettslaget.

Vaktmestertjeneste

Borettslaget har avtale med Roger Olsen Vedlikehold AS.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer. En garasje pr. andel. Borettslaget har avtale med P-Service AS om kontroll av våre parkeringsplasser, parkering på grøntareal og egen parsell.

Bruksoverlating (utleie mm)

Søknadsskjema om bruksoverlating kan lastes fra www.bori.no eller fås ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer.

Brannsikringsutstyr

Lovverket av 01.01.2016 krever at hver bolig skal være utstyrt med 1 røykvarslere pr. etasje og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller husbrannslange.

I Landskronaveien borettslag er det levert ut 1.brannslukkingsapparat, 2. røykvarslere og 1. brannteppe som skal følge boligen. Det er beboers ansvar å sørge for at dette utstyret er til stede også ved evt. salg/overdragelse av bolig.

Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

Brannslukkingsapparat og røykvarslere ble byttet i mars 2020.

Kabel-TV, bredbånd og telefoni

Tjenesten(e) leveres av Telia (tidl. GET).

- Chat med Telia
(Hverdager kl. 08–22, lørdag kl. 09–19 eller søndag kl. 10-20)
Chat med Olelia, Telias chattende robot, døgnet rundt.
- Ring Telia på +47 924 05 050
(Hverdager kl. 08-22, lørdag kl. 11-19 eller søndag kl. 12-20)

Se www.telia.no/kontakt-oss for mer informasjon.

Fellesorganet for Skjettenbyen (FO) er ansvarlig for drift og vedlikehold av Skjettenbyens felleseide kabel-TV anlegg. Oppgradering av bredbåndshastigheten til rabatterte priser, abonnement på flere TV-pakker, m.m. er noen av ekstra tjenestene den enkelte husstand kan kjøpe.



Energimerking

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

Vedlikeholdshistorikk

Type vedlikehold	Årstall
Full utvendig rehabilitering av rekkehusene	2013/14
Brannsikring og maling av garasjer	2016
Oppgradering av lekeplass ved nr. 250	2017
Rørspyling	2018
Oppgradering av lekeplass (nr.300)	2018
Maling av rekkehus: 340-354, 314-332, 304-310, 288-298, 266-284, 242-260, 216-238, 187-209	2019
Rehabilitering boder etter vannlekkasjer i tilknytning til bygning 451-477 og 481-495	2019
Montert manglende snøfangere og reparert takrenner på garasjer.	2019
Bytte av fotoceller til stikkveisbelysning	2020
Bytte av røykvarslere og brannslukningsapparat	2020
Maling av rekkehus: 213-235, 239-267, 451-477, 481-495, 497-507	2020

Vedlikehold utføres i henhold til borettslagets vedlikeholdsplan.

Forsikringer

Felleskostnader

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

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m. er forsikret i Fremtind Forsikring AS, polise nr. 20733423

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

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

Egenandel er for tiden kr 10.000, -. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

For å melde skade benyttes skademeldingsskjema på www.bori.no. Ved akutt skade kan Fremtinds vakttelefon 915 02300 benyttes.



Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr.

Forsikringen dekker skade voldt av ulike insekter. Utfyllende liste i vilkårene.

Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Skadedyrdekningen ivaretas av Avarn Security, men alle skader meldes inn til Fremtind på vanlig måte gjennom skjema på BORI sine hjemmesider. Tlf. 915 02580 (vakttelefon) eller 333 10 000.

Egenandelen ved skadedyr er for tiden: 5000,-

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.

4. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 9 styremøter og behandlet rutinesaker, så som:

- *Godkjenning av 7 nye eiere.*
- *Budsjettering*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikringskader*
- *Parkering*
- *Generell mail korrespondanse med beboere.*
- *Befaring uteområder med Roger Olsen Vedlikehold*



Av andre større saker kan nevnes:

- *Oppfølging etter rehabilitering 2013/14*
- *Reklamasjoner av boddører*
- *Styret har deltatt i oppfølgingsmøter/befaringer i samarbeid med USBL, Prosjektleder, Jeld-Wen (Swedoor), Rett Bygg AS, Malermester Mathisen og BORI.*
- *El-bil prosjekt*
- *Befaring/repasjoner av garasjeporter*
- *Skanning av arkivet*
- *Maling av rekkehusene*

Velferdstiltak eller andre arrangementer

- *Info til nye beboere*
- *Info – rundskriv – hjemmeside - Facebook*
- *Dugnad*
- *Komprimeringsbil vår, høst og vinter*
- *Fellesmøter med Gjelleråsen og Sletta borettslag*
- *FO møter*

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 1 755 990, og et positivt årsresultat på kr. 609 247.

Dette er kr 606 586 bedre enn budsjettet. Resultatet tar ikke hensyn til avdrag på lån.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2020 kr 3 451 722,-

Styret foreslår at det positive årsresultatet reduserer det udekket tapet fra tidligere år.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Det er krevd inn over 100 000,- mer enn budsjettet på andre inntekter.
- Drift og vedlikehold er også nesten 400 000,- lavere enn budsjettet.
- Kommunale avgifter har blitt nesten 300 000,- dyrere enn budsjettet.

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



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

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

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

6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2021

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Vedlikehold

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold:

- Tilrettelegge for vannmålere etter krav fra kommunen
- Oppgradering av en lekeplass

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 5%.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en generell økning på 5% i forhold til 2020. Det er usikkerhet rundt økningens størrelse av kommunale avgifter og eiendomsskatt for 2021. Styret har forsøkt å budsjettere denne posten etter beste evne.

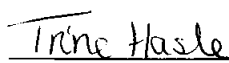
Finanskostnader

Det er ikke lagt til grunn noen økning av lånerenten i løpet av 2021. For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr. oktober 2020 lagt til grunn ved budsjetteringen. Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale

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



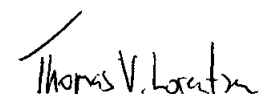
Sted: SKJETTEN, 31.12.2020 /08.02 2021


Trine Hasle
Styremedlem


Nina Kristin Enger
Styreleder


Jens-Realf Båtberget
Styremedlem


Marius Kamp Helgesen
Styremedlem


Thomas V. Lorentzen
Styremedlem



RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	8 194 070	7 583 996	8 174 640	8 173 074
Andre inntekter	2	273 714	233 558	142 128	5 000
Sum inntekter		8 467 784	7 817 554	8 316 768	8 178 074
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	37 356	52 001	51 465	52 149
Styrehonorar	4	369 849	365 612	365 612	369 849
Revisjonshonorar	4	6 325	6 325	6 650	6 650
Forretningsførerhonorar		145 788	141 240	145 788	149 287
Konsulenttjenester	5	69 790	93 252	52 000	62 000
Kontingenter		47 399	51 398	47 399	47 399
Drift og vedlikehold	6	919 259	1 727 389	1 280 000	660 000
Større vedlikehold/påkostninger		1 208 855	2 163 936	1 200 000	0
Forsikringer		666 735	573 814	608 222	716 293
Kommunale avgifter		2 273 379	1 906 918	2 000 000	2 390 000
Eiendomsskatt		327 120	245 472	285 000	345 000
Kostnader til sameier		464 153	420 722	508 573	499 854
Energi/fyring	7	99 097	101 770	110 000	110 000
Andre driftskostnader	8	76 690	96 406	120 500	111 500
Sum kostnader		6 711 795	7 946 255	6 781 209	5 519 981
Driftsresultat		1 755 990	-128 701	1 535 559	2 658 093
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		8 966	70 402	8 000	5 000
Rentekostnader		1 155 708	1 315 303	1 540 898	950 800
Sum finansposter		-1 146 742	-1 244 901	-1 532 898	-945 800
Årets resultat		609 247	-1 373 602	2 661	1 712 293
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	11	0	-1 373 602	0	0
Udekket tap	11	609 247	0	0	0
Sum disponering		609 247	-1 373 602	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9, 14	6 407 639	6 407 639
Bygninger	9, 14	11 124 675	11 124 675
Garasjer	9	11 090 937	11 090 937
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		28 623 251	28 623 251
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		74 017	53 941
Kortsiktige fordringer		47 233	100 827
Forskuddsbetalte kostnader		693 586	0
Bank		2 675 137	4 565 501
Sum omløpsmidler		3 489 972	4 720 270
SUM EIENDELER		32 113 223	33 343 521



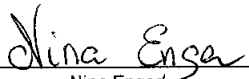
BALANSE

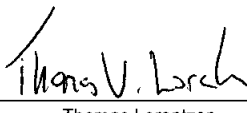
	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	10	12 400	12 400
Udekket tap	11	-26 903 765	-27 513 012
Sum egenkapital		-26 891 365	-27 500 612
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	12, 14	53 269 038	55 032 106
Borettsinnskudd	13, 14	5 697 300	5 697 300
Sum langsiktig gjeld		58 966 338	60 729 406
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		0	111
Leverandørgjeld		38 250	110 822
Annen kortsiktig gjeld		0	3 795
Sum kortsiktig gjeld		38 250	114 727
Sum gjeld		59 004 588	60 844 133
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 113 223	33 343 521

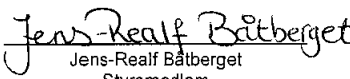
Pant og sikkerhetsstillelse 14

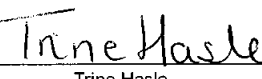
Lillestrøm 31.12.20
Landskronaveien Borettslag

Sted: Skjetten, dato: 08.02.21


Nina Enger
Styreleder


Thomas Lorentzen
Styremedlem


Jens-Realf Båtberget
Styremedlem


Trine Hasle
Styremedlem


Marius Kamp Helgesen
Styremedlem

262 Landskronaveien 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	5 004 144	4 743 000
Stipulerte renter	1 541 568	1 139 808
Stipulerte avdrag	1 611 504	1 681 440
Elbil-strøm	18 062	0
Parkeringsplasser/Carport	0	2 000
Andre Leieinntekter	18 792	17 748
Sum	8 194 070	7 583 996

Note 2 - Andre inntekter

	2020	2019
Andre innbetalinger	273 714	233 558
Sum	273 714	233 558

Andre innbetalinger gjelder hovedsaklig avdrag på ladestasjoner på kr. 268 464. Viderefakturering av lås på garasjene kr. 2 450,- og kr. 2 800,- for portåpnere ligger også under denne posten.



NOTER

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	52 149	51 551
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	-14 793	0
Gaver til ansatte	0	450
Sum	37 356	52 001

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	369 849	365 612
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	6 325	6 325
Sum	376 174	371 937

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020.

I tillegg har styret fått dekket utgifter til diverse mat og blomster til kr. 3.093,-

Note 5 - Konsulenttjenester

	2020	2019
Juridisk rådgivning	0	4 813
Teknisk bistand	49 025	87 214
Vedlikeholdsplan/HMS	20 275	0
Andre forvaltningstjenester	490	1 225
Sum	69 790	93 252

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold bygg	94 017	476 347
Vedlikehold VVS	140 225	30 650
Vedlikehold elektro	203 758	684 277
Vedlikehold utvendige anlegg	1 377	44 064
Vedlikehold garasjer	71 135	203 053
Brannsikring	183 297	0
Kostnader til dugnad	670	1 072
Egenandel forsikringsskader	0	40 000
Vaktmestertjenester	201 760	194 947
Snøbrøyting/strøing/feiling	23 021	52 979
Sum	919 259	1 727 389



NOTER

Note 7 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	99 097	101 770
Sum	99 097	101 770

Note 8 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Leiekostnader lokaler/parkering	0	1 958
Søppeltømming/Container	45 383	40 686
Lyspærer, sikringer m.m.	963	681
Leie/leasing av kontormaskiner	8 974	10 090
Nøkler, låser og skilt	20	0
Andre driftsmaterialer	149	0
Skadedyrarb. & Soppkontroll	453	703
Kontorrekvisita	834	681
Møter, kurs, konferanser	3 400	6 515
Kostnader tillitsvalgte	3 093	20 426
Generalforsamling/årsmøte	6 563	8 354
Telekommunikasjon	1 495	1 494
Gaver	849	0
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	4 514	4 137
Velferdskostnader	0	681
Øreavrundning	-1	0
Sum	76 690	96 406

Note 9 - Anleggsmidler

	Bygninger-Garasjer	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	11 090 937	11 124 675	6 407 639
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	11 090 937	11 124 675	6 407 639
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	11 090 937	11 124 675	6 407 639

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 10 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	124	100	12 400



NOTER

Note 11 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
Udekket tap pr. 01.01	-27 513 012	-26 139 410
Tilført til/fra EK fra årets resultat	0	-1 373 602
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	609 247	0
Udekket tap pr. 31.12	-26 903 765	-27 513 012

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 12 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP
Lånenummer:	60018012858
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2013
Rentesats:	1.80 %
Beregnet innfridd:	30.12.2044
Opprinnelig lånebeløp:	70 000 000
Lånesaldo 01.01:	55 032 106
Avdrag i perioden:	1 763 068
Lånesaldo 31.12:	53 269 038
Saldo 5 år frem i tid:	43 977 129

Note 13 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 14 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	58 966 338	60 729 406
Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	28 623 251	28 623 251
Pant og sikkerhetsstillelse		
	2020	2019
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	75697300	75697300
	2020	2019
Garantiansvar	3 901 717	5 864 844



NOTER

Note 15 - Disponible midler

	2020	2019
A. Disponible midler 01.01	4 605 543	5 979 145
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	609 247	-1 373 602
Avdrag langsiktig gjeld	-1 763 068	0
B. Årets endringer disponible midler	-1 153 821	-1 373 602
C. Disponible midler 31.12	3 451 722	4 605 543
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	3 489 972	4 720 270
- Kortsiktig gjeld	38 250	114 727
= Disponible midler 31.12	3 451 722	4 605 543



Til generalforsamlingen i Landskronaveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Landskronaveien Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 609 247. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i 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
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.

An Association of
Independent Accounting Firms



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Lillestrøm, 15. februar 2021
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



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



RESULTAT

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter				
Innkrevde felleskostnader	8 194 070	7 583 996	8 174 640	8 173 074
Andre inntekter	273 714	233 558	142 128	5 000
Sum inntekter	8 467 784	7 817 554	8 316 768	8 178 074
Kostnader				
Lønns- og personalkostnader	37 356	52 001	51 465	52 149
Styrehonorar	369 849	365 612	365 612	369 849
Revisjonshonorar	6 325	6 325	6 650	6 650
Forretningsførerhonorar	145 788	141 240	145 788	149 287
Konsulent tjenester	69 790	93 252	52 000	62 000
Kontingenter	47 399	51 398	47 399	47 399
Drift og vedlikehold	919 259	1 727 389	1 280 000	660 000
Større vedlikehold/påkostninger	1 208 855	2 163 936	1 200 000	0
Forsikringer	666 735	573 814	608 222	716 293
Kommunale avgifter	2 273 379	1 906 918	2 000 000	2 390 000
Eiendomsskatt	327 120	245 472	285 000	345 000
Kostnader til sameier	464 153	420 722	508 573	499 854
Energi/fyring	99 097	101 770	110 000	110 000
Andre driftskostnader	76 690	96 406	120 500	111 500
Sum kostnader	6 711 795	7 946 255	6 781 209	5 519 981
Driftsresultat	1 755 990	-128 701	1 535 559	2 658 093
Finansinntekter/-kostnader				
Renteinntekter	8 966	70 402	8 000	5 000
Rentekostnader	1 155 708	1 315 303	1 540 898	950 800
Sum finansposter	-1 146 742	-1 244 901	-1 532 898	-945 800
Årets resultat	609 247	-1 373 602	2 661	1 712 293
Disponering:				
Overført til/fra egenkapital	0	-1 373 602	0	0
Udekket tap	609 247	0	0	0
Sum disponering	609 247	-1 373 602	0	0



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Tomter	6 407 639	6 407 639
Bygninger	11 124 675	11 124 675
Garasjer	11 090 937	11 090 937
Finansielle anleggsmidler		
Sum anleggsmidler	28 623 251	28 623 251
Omløpsmidler		
Restanser felleskostnader	74 017	53 941
Kortsiktige fordringer	47 233	100 827
Forskuddsbetalte kostnader	693 586	0
Bank	2 675 137	4 565 501
Sum omløpsmidler	3 489 972	4 720 270
SUM EIENDELER	32 113 223	33 343 521



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Andelskapital/innskutt egenkapital	12 400	12 400
Udekket tap	-26 903 765	-27 513 012
Sum egenkapital	-26 891 365	-27 500 612
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Pantelån	53 269 038	55 032 106
Borettsinnskudd	5 697 300	5 697 300
Sum langsiktig gjeld	58 966 338	60 729 406
Kortsiktig gjeld		
Forskudd felleskostnader	0	111
Leverandørgjeld	38 250	110 822
Annen kortsiktig gjeld	0	3 795
Sum kortsiktig gjeld	38 250	114 727
Sum gjeld	59 004 588	60 844 133
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	32 113 223	33 343 521

Pant og sikkerhetsstillelse

Lillestrøm 31.12.20
Landskronaveien Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Nina Enger
Styreleder

Thomas Lorentzen
Styremedlem

Jens-Realf Båtberget
Styremedlem

Trine Hasle
Styremedlem

Marius Kamp Helgesen
Styremedlem

262 Landskronaveien Borettslag