



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 957 722 822
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDRE RUNNI BORETTSLAG I
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: Ali Reza Nouri
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	773 615	549 997
Sum inntekter		773 615	549 997
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	37 948	88 745
Annen driftskostnad	4,5,6,7	981 913	376 975
Sum kostnader		1 019 860	465 720
Driftsresultat		-246 245	84 277
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 458	4 315
Sum finansinntekter		6 458	4 315
Annen rentekostnad		91 309	100 829
Sum finanskostnader		91 309	100 829
Netto finans		-84 850	-96 514
Ordinært resultat før skattekostnad		-331 097	-12 237
Ordinært resultat etter skattekostnad		-331 097	-12 237
Årsresultat		-331 096	-12 237
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	12	-331 094	-12 235
Sum overføringer og disponeringer		-331 094	-12 235



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,15	2 824 054	2 824 054
Sum varige driftsmidler		2 824 054	2 824 054
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	9	2 940	2 940
Sum finansielle anleggsmidler		2 940	2 940
Sum anleggsmidler		2 826 994	2 826 994
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		13 970	23 547
Andre fordringer		41 255	0
Sum fordringer		55 225	23 547
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	991 264	306 762
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		991 264	306 762
Sum omløpsmidler		1 046 489	330 310
SUM EIENDELER		3 873 483	3 157 304
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	11	1 600	1 600



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	-1	-2
Udekket tap	12	-1 412 730	-1 081 636
Sum opptjent egenkapital		1 412 729	1 081 634
Sum egenkapital		-1 411 131	-1 080 038
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,15	4 614 165	3 683 195
Øvrig langsiktig gjeld	14,15	360 800	360 800
Sum annen langsiktig gjeld		4 974 965	4 043 995
Sum langsiktig gjeld		4 974 965	4 043 995
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		284 350	8 627
Skyldige offentlige avgifter		1 207	10 439
Annen kortsiktig gjeld		24 091	174 279
Sum kortsiktig gjeld		309 648	193 345
Sum gjeld		5 284 613	4 237 340
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 873 482	3 157 302



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 509839

Enheten

Organisasjonsnummer: 957 722 822
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDRE RUNNI BORETTSLAG I
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: Ali Reza Nouri
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.07.2021



Organisasjonsnr: 957 722 822
NORDRE RUNNI BORETTSLAG I

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	773 615	549 997
Sum inntekter		773 615	549 997
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	37 948	88 745
Annen driftskostnad	4,5,6,7	981 913	376 975
Sum kostnader		1 019 860	465 720
Driftsresultat		-246 245	84 277
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 458	4 315
Sum finansinntekter		6 458	4 315
Annen rentekostnad		91 309	100 829
Sum finanskostnader		91 309	100 829
Netto finans		-84 850	-96 514
Ordinært resultat før skattekostnad		-331 097	-12 237
Ordinært resultat etter skattekostnad		-331 097	-12 237
Årsresultat		-331 096	-12 237
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	12	-331 094	-12 235
Sum overføringer og disponeringer		-331 094	-12 235



Organisasjonsnr: 957 722 822
NORDRE RUNNI BORETTSLAG I

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,15	2 824 054	2 824 054
Sum varige driftsmidler		2 824 054	2 824 054

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler	9	2 940	2 940
Sum finansielle anleggsmidler		2 940	2 940

Sum anleggsmidler		2 826 994	2 826 994
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		13 970	23 547
Andre fordringer		41 255	0
Sum fordringer		55 225	23 547

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	991 264	306 762
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		991 264	306 762

Sum omløpsmidler		1 046 489	330 310
-------------------------	--	------------------	----------------

SUM EIENDELER		3 873 483	3 157 304
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	11	1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	12	-1	-2
Udekket tap	12	-1 412 730	-1 081 636
Sum opptjent egenkapital		1 412 729	1 081 634



Sum egenkapital		-1 411 131	-1 080 038
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	13,15	4 614 165	3 683 195
Øvrig langsiktig gjeld	14,15	360 800	360 800
Sum annen langsiktig gjeld		4 974 965	4 043 995
Sum langsiktig gjeld		4 974 965	4 043 995
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		284 350	8 627
Skyldige offentlige avgifter		1 207	10 439
Annen kortsiktig gjeld		24 091	174 279
Sum kortsiktig gjeld		309 648	193 345
Sum gjeld		5 284 613	4 237 340
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 873 482	3 157 302



Organisasjonsnr: 957 722 822
NORDRE RUNNI BORETTSLAG I

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Ytelser til daglig leder

Note

3,4

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Medlemmer i styret	0.00	0.00	25000.00
<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

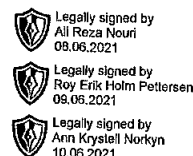
Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Nordre Runni 1 Borettslag STYRETS ÅRSBERETNING 2020



1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Ali Reza Nouri	valgt for 2 år i 2020
Nestleder	: Ann Krystell Norkyn	valgt for 2 år i 2020
Styremedlem	: Roy Erik Holm Pettersen	valgt for 2 år i 2019 (På valg)
Varamedlemmer til styret:		
	Grete Gulbrandsen	Begge for 1 år i 2020 (På valg)
	Egil Imerslund	

Delegerte til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2020 var:

Delegat	: Ali Reza Nouri
Varadelegert:	Ann Krystell Norkyn

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er Boligbyggelaget Romerike (BORI).

Revisor er statsautorisert revisor Svindal, Leidland, Myhrer & Co AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Nordre Runni 1 Borettslag ble stiftet .24/01 1964 og har organisasjonsnummer 957 722 822.

Borettslaget består av 16 andelsboliger, fordelt på 3 bygninger med adresse, Husmovn 18,20,22,24,26,28,30,32,34,36,38,40.

Eiendommen har gnr 167, bnr i Nes 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 Boligbyggelaget Romerike.

- C Styret består av 1 kvinne og 2 menn. Styrets leder er mann og nestleder er kvinne. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i borettslaget.
- D HMS / Ansatte / arbeidsmiljø



Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. 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-/brannslukkingsutstyr i boligen og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og de ansattes helse og sikkerhet.

Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

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

F Andre opplysninger
Vedtekter/regler
Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

Vaktmestertjeneste:

Borettslaget har avtale med Øivind Holt om snø rydding og strøing med singel når det er glatt.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser samt at noen andelseiere har oppført garasjer på borettslagets eiendom.

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 krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Nye brannslukkere ble kjøpt inn i des 2019.

Energimerking

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



G Vedlikeholdshistorikk

Type vedlikehold	Årstall
Malt gavlvegger og sørside	2020
Montert balkonger til leilighetene 18B,24B,26B,32B	2019
Montert kompost bingje mot sør for blokk 2	2019
Malt rekkverk og dragere	2018
Vedlikehold etter ett års befarng	2018
Nye ytterdører	2018
Nye avløp, og drenering	2016
Nye terrasser mot øst	2016
Utskifting panel, etter isolering mot nord, øst, og sør	2016
Utskifting panel, etter isolering , 2 vinduer ,maling	2014
Skiftet ut panel og etterisolerer øst/gavlveggene	2014
Vedlikehold av skillevegger mellom hagene	2010
Montert takrenner på alle garasjene	2010
Innkjøpt elektronisk brannalarm/ kontroll brannslukningsapparater	2009
Malt rekkverk på terrasser, både innvendig og utvendig	2009

Monteringen av balkonger, og kompost bingje 2019 ble utført på dugnad.

4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer, bygninger mm er forsikret i Gjensidige forsikring, Forsikringsnummer 84971358.

Vårt borettslag har tidligere vært forsikringer i IF skadeforsikring, men byttet til Gjensidige forsikring 1.1.2016. De siste årene har Gjensidige utbetalt kundeutbytte.

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

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

Forsikringen dekker bekjempelse av skadedyr og den enkelte eier kan ta kontakt direkte, dersom det oppdages mus, rotter, kakerlakker, veps, maur, sølvkre eller lignende i boligen. Det er ikke egenandel på skadedyrbekjempelse. Styret skal kontaktes dersom det har oppstått skader på bygningen.

Egenandel er for tiden kr 6.000,-. Forsikringen dekker **ikke** innbo og løsøre.

Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

Ved skade i boligen benyttes skademeldingsskjema på www.bori.no. Eller direkte til Gjensidige`s mailadresse : bbl.ost@gjensidige.no Direkte telefon ved akutt skade er 915 03100

5.FORKJØPSRETT

Andelseierne har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til og 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.

6. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling 2020, har styret avholdt 2 møter og behandlet saker, så som:

Dugnads arbeid 2020
Maling fasade på dugnad
Lagets økonomi og budsjett,
Styrets årsberetning
Infoskriv til beboerne
Forsikringssak og utskiftning av balkongrekker i "Hus 3"
Brannsikring

Det er ingen konflikter innen borettslaget eller med naboene rundt oss.

Nordre Runni borettslag 1 er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

7. REGNSKAPET FOR 2020

Regnskapet for 2020 viser et negativt driftsresultat på kr. 246 245,- og et års resultat som viser et underskudd på kr. 331 096,-. Dette er kr. 202 807,- dårligere enn budsjettet.

Disponible midler utgjør kr. 736 841,-. Som er innenfor anbefalt minimumsnivå. Det er gjennomført vedlikehold (i henhold til vedlikeholdsplan) som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke 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 rettvissende 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 31.12.2019 og frem til styret årsberetning er gitt, annet enn at felleskostnader er økt med 10%.

8. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2021

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader. Felleskostnadene økte med 5% fra 01.01.21

Vedlikehold

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold:
Se årsmelding

Forsikringer:

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettetert med en økning på 6 %.

Kommunale avgifter

Endringer i de kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en generell økning på 10% i forhold til 2020.

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.

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 Årnes, 31.12.2020/

Ann Krystell Norkyn
nestleder

Pål Thoresen Nysveen
styreleder

Roy Erik Holm Pettersen
styremedlem



RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 202	
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	550 656	509 536	550 618	577 757
Andel renter		7 931	9 940	8 000	5 000
Andel avdrag		27 692	25 721	25 000	27 000
Andre inntekter	2	187 336	4 800	19 200	19 200
Sum inntekter		773 615	549 997	602 818	628 957
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	12 948	63 745	3 525	3 525
Styre honorar	4	25 000	25 000	25 000	25 000
Revisjonshonorar	4	4 300	4 300	4 600	4 600
Forretningsfører honorar		42 576	41 248	42 500	43 775
Konsulent tjenester	5	11 983	2 301	2 000	5 000
Kontingenter		6 116	6 632	6 632	6 632
Drift og vedlikehold	6	674 592	121 726	58 640	84 500
Forsikringer		39 944	36 913	38 500	42 500
Kommunale avgifter		161 359	120 965	145 000	148 000
Eiendomskatt		20 018	22 632	22 632	22 632
Andre driftskostnader	7	21 025	20 258	21 900	19 700
Sum kostnader		1 019 860	465 720	370 929	405 864
Driftsresultat		-246 245	84 277	231 889	223 093
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		6 458	4 315	400	400
Rentekostnader		91 309	100 829	104 000	87 000
Sum finansposter		-84 850	-96 514	-103 600	-86 600
Årets resultat		-331 096	-12 237	128 289	136 493
Disponering:					
Udekket tap	12	-331 094	-12 235	0	0
Sum disponering		-331 094	-12 235	0	0

Legally signed by
Ali Reza Nouri
08.06.2021Legally signed by
Roy Erik Holm Plettersen
09.06.2021Legally signed by
Ann Krystell Norkyn
10.06.2021



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	8, 15	12 054	12 054
Bygninger	8, 15	2 812 000	2 812 000
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	9	2 940	2 940
Sum anleggsmidler		2 826 994	2 826 994
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		13 970	23 547
Forskuddsbetalte kostnader		41 255	0
Bank		991 264	303 762
Skattetrekkkonto	10	0	3 000
Sum omløpsmidler		1 046 489	330 310
SUM EIENDELER		3 873 483	3 157 304

**BALANSE**

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/finnskutt egenkapital	11	1 600	1 600
Opptjent egenkapital	12	-1	-2
Udekket tap	12	-1 412 730	-1 081 636
Sum egenkapital		-1 411 131	-1 080 038
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 15	4 614 165	3 683 195
Borettsinnskudd	14, 15	360 800	360 800
Sum langsiktig gjeld		4 974 965	4 043 995
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		24 091	22 232
Leverandørgjeld		284 350	8 627
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger		1 207	10 439
Annen kortsiktig gjeld		0	152 047
Sum kortsiktig gjeld		309 648	193 345
Sum gjeld		5 284 613	4 237 340
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 873 482	3 157 302

Pant og sikkerhetsstillelse 15

Lillestrøm 31.12.20

Nordre Runni borettslag 1

Sted: _____, dato: _____

All Reza Nouri
StyrelederAnn-Krystelle Norkyn
StyremedlemRoy Erik Holm Pettersen
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	384 000	342 880
Garasje	8 640	8 640
Stipulerte renter	72 000	72 000
Stipulerte avdrag	86 016	86 016
Sum	550 656	509 536

Note 2 - Andre inntekter

	2020	2019
Dugnadsbidrag	18 000	4 800
Andre innbetalinger	169 336	0
Sum	187 336	4 800

kr. 137.500 gjelder sak/tvist MHA Entreprenør - Tbf.



NOTER

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2020	2019
Lønn til ansatte	7 400	41 500
Diverse lønn	0	5 500
Opptjente feriepenger	1 058	5 778
Arbeidsgiveravgift	4 568	10 152
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	-228	0
Arbeidsgiveravgift feriepenger	149	815
Sum	12 948	63 745

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

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
Utbetalt styrehonorar	25 000	25 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 300	4 300
Sum	29 300	29 300

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020, i tillegg til styrehonorar er det utbetalt kr. 196,- i servering møter.

Note 5 - Konsulenttjenester

	2020	2019
Andre forvaltningstjenester	11 983	2 301
Sum	11 983	2 301

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold bygg	642 899	83 278
Vedlikehold elektro	0	2 275
Vedlikehold utvendige anlegg	0	845
Brannsikring	13 480	19 216
Kostnader til dugnad	0	282
Egenandel forsikringsskader	10 000	0
Snøbrøyting/strøing/feing	8 213	15 830
Sum	674 592	121 726



NOTER

Note 7 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Sjøppløtømming/Container	4 862	4 050
Verktøy og redskaper	5 244	559
Kontorrekvisita	0	3 155
Kostnader tillitsvalgte	196	123
Generalforsamling/årsmøte	8 249	9 829
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	0	275
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 474	2 267
Sum	21 025	20 258

Note 8 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 812 000	12 054
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 812 000	12 054
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 812 000	12 054

Antatt levetid i år :

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

Note 9 - Aksjer og andeler

Aksjer og andeler	2 940
Sum	2 940

Note 10 - Bundne midler

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
Bankinnskudd for skattetrekk	0	3 000
Sum	0	3 000

Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	16	100	1 600



NOTER

Note 12 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
Udekket tap pr. 01.01	-1 081 636	-1 069 401
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	-331 094	-12 235
Udekket tap pr. 31.12	-1 412 730	-1 081 636

Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP	Nordea Bank ABP	Nordea Bank ABP
Formål:	Refinansiering		
Lånenummer:	62018195432	60308088068	60308074318
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2016	2014
Rentesats:	1.90 %	1.90 %	1.90 %
Beregnet innfridd:	30.09.2050	10.12.2020	30.06.2031
Opprinnelig lånebeløp:	4 500 000	3 470 000	464 000
Lånesaldo 01.01:	0	3 345 161	338 034
Avdrag i perioden:	0	3 345 161	27 869
Opptak i perioden:	4 304 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	4 304 000	0	310 165
Saldo 5 år frem i tid:	3 739 184	0	170 130

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	4 974 965	4 043 995
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	2 824 054	2 824 054
Pant og sikkerhetsstillelse	2020	2019
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	4 360 800	4 360 800



NOTER

Note 16 - Disponible midler

	2020	2019
A. Disponible midler 01.01	136 965	174 874
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-331 096	-12 237
Avdrag langsiktig gjeld	930 970	-25 674
B. Årets endringer disponible midler	599 874	-37 911
C. Disponible midler 31.12	736 841	136 965
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	1 046 489	330 310
- Kortsiktig gjeld	309 648	193 345
= Disponible midler 31.12	736 841	136 965



Til generalforsamlingen i Nordre Runni Borettslag 1

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nordre Runni Borettslag 1 som viser et underskudd på kr 331 094. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap 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 budsjettall 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



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

Verdens største
SIGNICAT
E-signatur



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, 14. juni 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: 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.

Medlem av
SIGNICAT
1000 000



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



Dato og tid (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

14.06.2021 20.41.32

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	550 656	509 536	550 618	577 757
Andel renter		7 931	9 940	8 000	5 000
Andel avdrag		27 692	25 721	25 000	27 000
Andre inntekter	2	187 336	4 800	19 200	19 200
Sum inntekter		773 615	549 997	602 818	628 957
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	12 948	63 745	3 525	3 525
Styrehonorar	4	25 000	25 000	25 000	25 000
Revisjonshonorar	4	4 300	4 300	4 600	4 600
Forretningsførerhonorar		42 576	41 248	42 500	43 775
Konsulenttjenester	5	11 983	2 301	2 000	5 000
Kontingenter		6 116	6 632	6 632	6 632
Drift og vedlikehold	6	674 592	121 726	58 640	84 500
Forsikringer		39 944	36 913	38 500	42 500
Kommunale avgifter		161 359	120 965	145 000	148 000
Eiendomsskatt		20 018	22 632	22 632	22 632
Andre driftskostnader	7	21 025	20 258	21 900	19 700
Sum kostnader		1 019 860	465 720	370 929	405 864
Driftsresultat		-246 245	84 277	231 889	223 093
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		6 458	4 315	400	400
Rentekostnader		91 309	100 829	104 000	87 000
Sum finansposter		-84 850	-96 514	-103 600	-86 600
Årets resultat		-331 096	-12 237	128 289	136 493
Disponering:					
Udekket tap	12	-331 094	-12 235	0	0
Sum disponering		-331 094	-12 235	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	8, 15	12 054	12 054
Bygninger	8, 15	2 812 000	2 812 000
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	9	2 940	2 940
Sum anleggsmidler		2 826 994	2 826 994
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		13 970	23 547
Forskuddsbetalte kostnader		41 255	0
Bank		991 264	303 762
Skattetrekkkonto	10	0	3 000
Sum omløpsmidler		1 046 489	330 310
SUM EIENDELER		3 873 483	3 157 304



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	1 600	1 600
Opptjent egenkapital	12	-1	-2
Udekket tap	12	-1 412 730	-1 081 636
Sum egenkapital		-1 411 131	-1 080 038
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 15	4 614 165	3 683 195
Borettsinnskudd	14, 15	360 800	360 800
Sum langsiktig gjeld		4 974 965	4 043 995
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		24 091	22 232
Leverandørgjeld		284 350	8 627
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger		1 207	10 439
Annen kortsiktig gjeld		0	152 047
Sum kortsiktig gjeld		309 648	193 345
Sum gjeld		5 284 613	4 237 340
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 873 482	3 157 302

Pant og sikkerhetsstillelse

15

Lillestrøm 31.12.20

Nordre Runni borettslag 1

Sted: _____, dato: _____

Ali Reza Nouri
Styreleder

Ann-Krystelle Norkyn
Styremedlem

Roy Erik Holm Pettersen
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	384 000	342 880
Garasje	8 640	8 640
Stipulerte renter	72 000	72 000
Stipulerte avdrag	86 016	86 016
Sum	550 656	509 536

Note 2 - Andre inntekter

	2020	2019
Dugnadsbidrag	18 000	4 800
Andre innbetalinger	169 336	0
Sum	187 336	4 800

kr. 137.500 gjelder sak/tvist MHA Entreprenør - Tbf.



NOTER

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2020	2019
Lønn til ansatte	7 400	41 500
Diverse lønn	0	5 500
Opptjente feriepenger	1 058	5 778
Arbeidsgiveravgift	4 568	10 152
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	-228	0
Arbeidsgiveravgift feriepenger	149	815
Sum	12 948	63 745

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

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
Utbetalt styrehonorar	25 000	25 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 300	4 300
Sum	29 300	29 300

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020, i tillegg til styrehonorar er det utbetalt kr. 196,- i servering møter.

Note 5 - Konsulenttjenester

	2020	2019
Andre forvaltnings tjenester	11 983	2 301
Sum	11 983	2 301

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold bygg	642 899	83 278
Vedlikehold elektro	0	2 275
Vedlikehold utvendige anlegg	0	845
Brannsikring	13 480	19 216
Kostnader til dugnad	0	282
Egenandel forsikringsskader	10 000	0
Snøbrøyting/strøing/feing	8 213	15 830
Sum	674 592	121 726



NOTER

Note 7 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Søppeltømming/Container	4 862	4 050
Verktøy og redskaper	5 244	559
Kontorrekvisita	0	3 155
Kostnader tillitsvalgte	196	123
Generalforsamling/årsmøte	8 249	9 829
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	0	275
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 474	2 267
Sum	21 025	20 258

Note 8 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 812 000	12 054
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 812 000	12 054
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 812 000	12 054

Antatt levetid i år :

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

Note 9 - Aksjer og andeler

Akjsjer og andeler	2 940	.	.	.	.	.	.
Sum	2 940						

Note 10 - Bundne midler

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
Bankinnskudd for skattetrekk	0	3 000
Sum	0	3 000

Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi	.	.	.	.
Andelskapital	16	100	1 600				



NOTER

Note 12 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
Udekket tap pr. 01.01	-1 081 636	-1 069 401
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	-331 094	-12 235
Udekket tap pr. 31.12	-1 412 730	-1 081 636

Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP	Nordea Bank ABP	Nordea Bank ABP
Formål:	Refinansiering		
Lånenummer:	62018195432	60308088068	60308074318
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2016	2014
Rentesats:	1.90 %	1.90 %	1.90 %
Beregnet innfridd:	30.09.2050	10.12.2020	30.06.2031
Opprinnelig lånebeløp:	4 500 000	3 470 000	464 000
Lånesaldo 01.01:	0	3 345 161	338 034
Avdrag i perioden:	0	3 345 161	27 869
Opptak i perioden:	4 304 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	4 304 000	0	310 165
Saldo 5 år frem i tid:	3 786 786	0	169 730

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	4 974 965	4 043 995
Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	2 824 054	2 824 054
Pant og sikkerhetsstillelse	2020	2019
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	4 360 800	4 360 800



NOTER

Note 16 - Disponible midler

	2020	2019
A. Disponible midler 01.01	136 965	174 874
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-331 096	-12 237
Avdrag langsiktig gjeld	930 970	-25 674
B. Årets endringer disponible midler	599 874	-37 911
C. Disponible midler 31.12	736 841	136 965
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	1 046 489	330 310
- Kortsiktig gjeld	309 648	193 345
= Disponible midler 31.12	736 841	136 965