



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 370 387  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HENRIK SØRENSENSGATE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Henrik Sørensens gate 1  
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: Torry Granheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 981 538	2 967 849
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 981 538</b>	<b>2 967 849</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		232 764	228 200
Annen driftskostnad		2 372 741	1 753 235
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 605 504</b>	<b>1 981 434</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>376 034</b>	<b>986 415</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 866	14 856
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 866</b>	<b>14 856</b>
Annen rentekostnad		297 703	365 588
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>297 703</b>	<b>365 588</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-295 837</b>	<b>-350 732</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>80 196</b>	<b>635 682</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>80 196</b>	<b>635 682</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>80 197</b>	<b>635 683</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		80 197	635 683
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>80 197</b>	<b>635 683</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		3 805 547	3 805 547
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 805 547</b>	<b>3 805 547</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 805 547</b>	<b>3 805 547</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		14 770	6 979
Andre fordringer		378 921	252 405
<b>Sum fordringer</b>		<b>393 691</b>	<b>259 384</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 335 895	3 262 536
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 335 895</b>	<b>3 262 536</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 729 586</b>	<b>3 521 920</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 535 133</b>	<b>7 327 467</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		6 400	6 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 400</b>	<b>6 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		-6 247 907	-6 328 104



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 247 907</b>	<b>6 328 104</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-6 241 507</b>	<b>-6 321 704</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 490 090	13 118 341
Øvrig langsiktig gjeld		222 000	222 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>12 712 090</b>	<b>13 340 341</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 712 090</b>	<b>13 340 341</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		51 024	303 435
Annen kortsiktig gjeld		13 526	5 395
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>64 550</b>	<b>308 830</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 776 640</b>	<b>13 649 171</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 535 133</b>	<b>7 327 467</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 266153

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 370 387  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HENRIK SØRENSENGATE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Henrik Sørensens gate 1  
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: Torry Granheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2021

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.06.2021



Organisasjonsnr: 948 370 387  
HENRIK SØRENSENSGATE BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 981 538	2 967 849
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 981 538</b>	<b>2 967 849</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		232 764	228 200
Annen driftskostnad		2 372 741	1 753 235
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 605 504</b>	<b>1 981 434</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>376 034</b>	<b>986 415</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 866	14 856
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 866</b>	<b>14 856</b>
Annen rentekostnad		297 703	365 588
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>297 703</b>	<b>365 588</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-295 837</b>	<b>-350 732</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>80 196</b>	<b>635 682</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>80 196</b>	<b>635 682</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>80 197</b>	<b>635 683</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		80 197	635 683
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>80 197</b>	<b>635 683</b>



Organisasjonsnr: 948 370 387  
HENRIK SØRENSENGATE BORETTSLAG

## 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		3 805 547	3 805 547
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 805 547</b>	<b>3 805 547</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 805 547</b>	<b>3 805 547</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		14 770	6 979
Andre fordringer		378 921	252 405
<b>Sum fordringer</b>		<b>393 691</b>	<b>259 384</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 335 895	3 262 536
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 335 895</b>	<b>3 262 536</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 729 586</b>	<b>3 521 920</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 535 133</b>	<b>7 327 467</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		6 400	6 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 400</b>	<b>6 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		-6 247 907	-6 328 104
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 247 907</b>	<b>6 328 104</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-6 241 507</b>	<b>-6 321 704</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 490 090	13 118 341



Øvrig langsiktig gjeld	222 000	222 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>12 712 090</b>	<b>13 340 341</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>12 712 090</b>	<b>13 340 341</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	51 024	303 435
Annen kortsiktig gjeld	13 526	5 395
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>64 550</b>	<b>308 830</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>12 776 640</b>	<b>13 649 171</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>6 535 133</b>	<b>7 327 467</b>



Organisasjonsnr: 948 370 387  
HENRIK SØRENSENGATE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Ytelser til daglig leder

Note

3

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	204000.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Gjelder styrehonorar

Note

2

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



## Henrik Sørensensgate borettslag Styrets årsberetning for 2020

### 1. Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Torry Granheim	På valg i 2021
Nestleder	Rune Svindland	Ikke på valg i 2021
Styremedlem	André Askmo	På valg i 2021
Styremedlem	Eila Askmo	På valg i 2021
Styremedlem	Harald Berger	På valg i 2021
Varamedlem	Ariadne Norvik	På valg i 2021
Varamedlem	Håkon Storås	På valg i 2021

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget 2020

Torry Granheim og Rune Svindland deltok på møtet som ble avholdt pr post på grunn av kovidrestiksjoner

### 2. Forretningsfører og revisjon

Forretningsfører er BORI BBL

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm

### 3. Generelle opplysninger

- A Henrik Sørensensgate borettslag ble stiftet 25. april 1956 og har organisasjonsnummer 948 370 387

**Postadresse:**

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

**Fakturaadresse:**

Borettslaget ønsker å motta EHF, EHF adressen til borettslaget er borettslagets organisasjonsnummer.

Ved eventuell faktura i PDF-format, sendes dette på e-post til 9483370387@bori.no

Eventuelle papirfakturaer stiles til:  
219 Henrik Sørensensgate borettslag  
postboks 2719  
7439 Trondheim

**Bygningsadresser (for gnr 18 bnr 1478 i Lillestrøm):**

Borettslaget består av 64 andelsboliger, fordelt på to bygninger med adresse Henrik Sørensens gate 1A, 1B, 3A, 3B, 5A, 5B, 7A og 7B



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 det beste for andelseierne.

C HMS / ansatte / arbeidsmiljø

Borettslaget har 1 kvinnelig og 4 mannlige styremedlemmer. En kvinne og en mann er varamedlemmer. Styreleder er mann.

Borettslaget har en egenutviklet HMS-rutine. Alle HMS-kontroller blir lastet opp i vår styreportal.

#### 4. Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 møter og behandlet rutinesaker såsom:

- Godkjenning av nye andelseiere
- Forkjøpsrett
- Bruksoverlating
- Budsjettering
- Regnskapsoppfølging
- Løpende vedlikehold, herunder oppfølging av HMS (Helse Miljø og Sikkerhet).
- Oppfølging av vedlikeholdsplan
- Vaktmesteroppgaver - utføres av styret iht oppsatt liste/turnus
- Behandlet forespørsler fra beboere
- Behandlet forespørsler fra meglere

Av andre større saker/arbeider kan nevnes:

- Planlegging, tilbudsinnhenting og avtalt løsning for lademuligheter for EL-bil på alle parkerings- og garasjeplasser. Herunder avholdt møter med tilstøtende borettslag med sikte på eventuelt samarbeid (ikke inngått avtale, fordi de andre har valgt egne løsninger grunnet lite antall tilgjengelige parkeringsplasser).
- Opprusting/nytt gjerde rundt eiendommen. Kostnader delt med nabo-borettslag hvor det var felles nytte av gjerde.
- Oppfølging av nye dører grunnet problemer med åpning/lukking, samt mange problemer med callinganlegg.
- Husvask som ledd i oppfølging av vedlikeholdsplanen.
- Utskifting to lyktestolper

Styret har arrangert vår-dugnad med søppelbortkjøring. Vi har forsøkt å oppdatere alle med informasjonsbrev. Vi oppdaget at en del beboere har bodd her svært lenge, enkelte helt siden laget var nytt, og vi valgte å markere dette med å gi de som har bodd her lengst en oppmerksomhet



(blomst). Korona-situasjonen har gitt oss en del utfordringer. Styret har etterhvert blitt flinke til å gjennomføre møter og samtaler digitalt. Både internt og med eksterne samarbeidspartnere.

Styret har ikke hatt noen rettslige tvister.

## 5. Regnskapet for 2020

Driftsresultatet utgjør kr 376 034. Samlet resultat utgjør kr 80 197. Dette er kr 324 198 bedre enn budsjettert. Resultatet tar ikke hensyn til avdrag på lån.

Avviket mellom regnskap og budsjett skyldes, i hovedsak:

- «Større vedlikehold/påkostninger» lavere enn budsjettert (kr. 195.047) noe som skyldes at vi ikke hadde kostnader knyttet til planlegging av etablering av el-billadere. Opprustingen av oppgangene står for brorparten av årets påkostninger – i overkant av kr. 600.000
- Drift og vedlikehold høyere enn budsjettert 44.206,- Overskridelsen skyldes i all hovedsak utskifting av gjerder (ca kr.130.000) som ble gjort fordi vi fikk et gunstig tilbud, og fordi vi ble enige om kostnadsdeling med nabo-borettslag der vi hadde felles gjerde.
- Konsulenttjenester lavere enn budsjettert (kr.10.979) som en følge av at styret ikke så behov for slike tjenester i 2020.

Disponible midler, dvs. Likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2020 kr 2 665 036, som er over anbefalt minimumsnivå; disponible midler tilsvarende 3-6 måneders felleskostnader.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

## 6. Kostnadsutvikling / budsjett for 2021

### *Felleskostnader*

Vi har sett det nødvendig på sette opp felleskostnadene noe. Vi ser per i dag ingen grunn til at det skal stige ytterligere inneværende år, selv om det fortsatt er noe usikkerhet knyttet til kommunale kostnader etter kommunesammenslåingen.

Vi har gjennomgått leien på parkerings- og garasjeplasser og har ikke funnet at det er noen grunn til å øke prisen på disse i 2021. Borettslagets inntekter på plassene harmonerer med de reelle utgiftene knyttet til dem.

### *Vedlikehold*

Styret følger vår oppsatte vedlikeholdsplan og holder fortløpende vedlikehold. Vi mener det er tilstrekkelig for å ivareta bygningenes tilstand og verdi.

På grunn av problemer og vedlikeholdskostnader med et gammelt, utdatert calling-/ringeklokke-/låsesystem, mener vi det er det nødvendig å planlegge og utføre en utskifting av disse i 2021. Automatisk døråpning/-lukking ved hjelp av brikke (ikke nøkkel) vil bli det sannsynlige resultatet.

El-billadere. Styret hadde på slutten av 2020 på plass en løsning som nå i 2021 er annullert av leverandøren på grunn av uventet fortolkning av de nye reglene om etablering av el-billadere i borettslag. Det foreligger et forslag til ny løsning som ser ut til å bli gunstigere for de som ønsker



ladere. Det kan påløpe noen felleskostnader som følge av endringene uten at dette er avklart pr i dag. Styret har som ambisjon å få dette på plass så rask som mulig.

#### *Forsikringer*

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko.

#### *Kommunale avgifter*

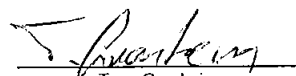
Det hersker fortsatt en del usikkerhet med hensyn til kommunale avgifter og eiendomsskatt som følge av kommunesammenslåingen. Vi registrerer at forskjellen mellom avgiftene fra 2019 til 2020 utgjorde nesten kr.150.000. Styret har forsøkt å budsjettere denne posten etter beste evne.

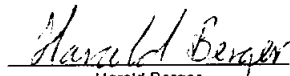
#### *Finanskostnader*

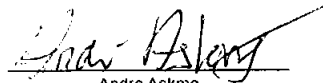
For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2020 lagt til grunn ved budsjetteringen.

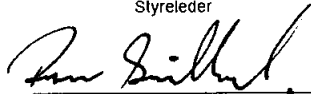
For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2021 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

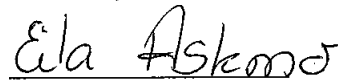
Lillestrøm 31.12.2020 / januar 2021 10/3-21

  
Torry Granheim  
Styreleder

  
Harald Berger  
Styremedlem

  
Andre Askmo  
Styremedlem

  
Rune Svindland  
Styremedlem

  
Eila Askmo  
Styremedlem



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	2 981 538	2 967 849	2 984 900	3 121 462
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 981 538</b>	<b>2 967 849</b>	<b>2 984 900</b>	<b>3 121 462</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	2	28 764	28 200	29 400	28 764
Styreonorar	3	204 000	200 000	210 000	215 000
Revisjonshonorar	3	5 200	5 200	5 500	5 500
Forretningsførerhonorar		125 132	121 228	125 000	129 000
Konsulenttjenester	4	4 021	613	15 000	55 000
Kontingenter		24 464	26 528	25 000	25 000
Drift og vedlikehold	5	539 286	289 347	495 000	1 195 000
Større vedlikehold/påkostninger		604 935	404 580	800 000	100 000
Forsikringer		111 048	108 798	114 500	117 500
Kommunale avgifter		576 391	457 605	605 000	606 000
Eiendomsskatt		33 436	4 822	6 000	33 500
Energi/fyring	6	47 290	45 715	40 000	45 000
Kabel-TV og bredbånd	7	262 280	257 572	270 000	276 000
Andre driftskostnader	8	39 258	31 229	45 501	42 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 605 504</b>	<b>1 981 434</b>	<b>2 785 901</b>	<b>2 873 264</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>376 034</b>	<b>986 415</b>	<b>198 999</b>	<b>248 198</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		1 866	14 856	2 000	2 000
Rentekostnader		297 703	365 588	445 000	233 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-295 837</b>	<b>-350 732</b>	<b>-443 000</b>	<b>-231 000</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>80 197</b>	<b>635 683</b>	<b>-244 001</b>	<b>17 198</b>
<b>Disponering:</b>					
Udekket løp	11	80 197	635 683	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>80 197</b>	<b>635 683</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

219 Henrik Sørensenegate Borettslag



**BALANSE**

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	9, 14	33 908	33 908
Bygninger	9, 14	3 771 639	3 771 639
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 805 547</b>	<b>3 805 547</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		14 770	6 979
Forskuddsbetalte kostnader		378 921	252 405
Bank		2 335 895	3 262 536
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 729 586</b>	<b>3 521 920</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 535 133</b>	<b>7 327 467</b>

219 Henrik Sørensen gate Borettslag



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	10	6 400	6 400
Udekket tap	11	-6 247 907	-6 328 104
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-6 241 507</b>	<b>-6 321 704</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	12, 14	12 490 090	13 118 341
Borettsinnskudd	13, 14	222 000	222 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 712 090</b>	<b>13 340 341</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		2 423	0
Leverandørgjeld		51 024	303 435
Annen kortsiktig gjeld		11 103	5 395
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>64 550</b>	<b>308 830</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 776 640</b>	<b>13 649 171</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 535 133</b>	<b>7 327 467</b>

Pant og sikkerhetsstillelse 14

Lillestrøm 31.12.20

Henrik Sørensenegate Borettslag

Sted: Lillestrøm, dato: 10/3-21

  
Tony Grønheim  
Styreleder  
Harald Berger  
Styremedlem  
Andre Askmo  
Styremedlem  
Rune Svindland  
Styremedlem  
Eila Askmo  
Styremedlem

219 Henrik Sørensenegate Borettslag



## NOTER

### Regnskapsprinsipper

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

#### Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
Felleskostnader	1 665 120	1 790 388
Garasje	161 040	149 580
Stipulerte renter	445 032	301 944
Stipulerte avdrag	621 276	639 012
Parkeringsplasser/Carport	89 070	86 925
<b>Sum</b>	<b>2 981 538</b>	<b>2 967 849</b>

### Note 2 - Lønns-/og personalkostnader

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	28 764	28 200
<b>Sum</b>	<b>28 764</b>	<b>28 200</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

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



## NOTER

### Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
Utbetalt styrehonorar	204 000	200 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	5 200	5 200
<b>Sum</b>	<b>209 200</b>	<b>205 200</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020.

### Note 4 - Konsulenttjenester

	2020	2019
Vedlikeholdsplan/HMS	913	0
Andre forvaltningstjenester	3 108	613
<b>Sum</b>	<b>4 021</b>	<b>613</b>

### Note 5 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold bygg	106 947	15 333
Vedlikehold VVS	4 606	0
Vedlikehold elektro	65 225	3 163
Vedlikehold utvendige anlegg	131 317	0
Vedlikehold garasjer	7 188	7 188
Brannsikring	2 905	1 835
Kostnader til dugnad	0	229
Vaktmester tjenester	0	11 932
Renholdstjenester	125 550	118 500
Snøbrøyting/strøing/feiling	70 776	119 235
Gressklipping	24 772	11 932
<b>Sum</b>	<b>539 286</b>	<b>289 347</b>

### Note 6 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	47 290	45 715
<b>Sum</b>	<b>47 290</b>	<b>45 715</b>

### Note 7 - Kabel-TV og bredbånd

	2020	2019
Kabel-TV	262 280	257 572
<b>Sum</b>	<b>262 280</b>	<b>257 572</b>

219 Henrik Sørensenstg Borettslag



## NOTER

## Note 8 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Sjøpeltømming/Container	7 743	8 274
Lyspærer, sikringer m.m.	3 487	0
Verktøy og redskaper	1 011	4 493
Nøkler, låser og skilt	1 679	390
Kontorrekvisita	7 480	220
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	0	1 188
Generalforsamling/årsmøte	8 815	12 822
IT-Kostnader	0	826
Porto	479	0
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	861	0
Gaver	4 561	0
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	3 342	3 016
<b>Sum</b>	<b>39 258</b>	<b>31 229</b>

## Note 9 - Anleggsmidler

	Vaskerianlegg	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	83 551	3 771 639	33 908
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	83 551	3 771 639	33 908
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	83 551	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	3 771 639	33 908
Antatt levetid i år :	5		

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	64	100	6 400

## Note 11 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
Udekket tap pr. 01.01	-6 328 104	-6 963 787
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	80 197	635 683
<b>Udekket tap pr. 31.12</b>	<b>-6 247 907</b>	<b>-6 328 104</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.



## NOTER

**Note 12 - Pantelån**

Kreditor:	Nordea Bank ABP	Nordea Bank ABP
Lånenummer:	62018137033	62018102817
Lånetype:	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2015	2012
Rentesats:	1.90 %	1.90 %
Beregnet Innfridd:	30.12.2040	30.06.2037
Opprinnelig lånebeløp:	14 000 000	1 800 000
Lånesaldo 01.01:	11 760 000	1 358 341
Avdrag i perioden:	560 000	68 251
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>11 200 000</b>	<b>1 290 090</b>
Saldo 5 år frem i tid:	8 400 000	928 466

**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	12 712 090	13 340 341
Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	3 805 547	3 805 547

**Pant og sikkerhetsstillelse**

	2020	2019
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	17 022 000	17 022 000

**Note 15 - Disponible midler**

	2020	2019
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>3 213 090</b>	<b>3 198 173</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	80 197	635 683
Avdrag langsiktig gjeld	-628 251	-620 766
B. Årets endringer disponible midler	-548 054	14 917
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>2 665 036</b>	<b>3 213 090</b>

## Spesifikasjon av disponible midler

Omløpsmidler	2 729 586	3 521 920
- Kortsiktig gjeld	64 550	308 830
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>2 665 036</b>	<b>3 213 090</b>

219 Henrik Sørensenegate Borettslag



Til generalforsamlingen i Henrik Sørensenegate Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Henrik Sørensenegate Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 80 197. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

#### *Grunnlag for konklusjonen*

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

#### *Øvrig informasjon*

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

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

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

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

---

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

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

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](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 bokføringskikk i Norge.

Lillestrøm, 22. mars 2021  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## RESULTAT

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	2 981 538	2 967 849	2 984 900	3 121 462
<b>Sum inntekter</b>	<b>2 981 538</b>	<b>2 967 849</b>	<b>2 984 900</b>	<b>3 121 462</b>
<b>Kostnader</b>				
Lønns- og personalkostnader	28 764	28 200	29 400	28 764
Styrehonorar	204 000	200 000	210 000	215 000
Revisjonshonorar	5 200	5 200	5 500	5 500
Forretningsførerhonorar	125 132	121 228	125 000	129 000
Konsulentjenester	4 021	613	15 000	55 000
Kontingenter	24 464	26 528	25 000	25 000
Drift og vedlikehold	539 286	289 347	495 000	1 195 000
Større vedlikehold/påkostninger	604 935	404 580	800 000	100 000
Forsikringer	111 048	108 796	114 500	117 500
Kommunale avgifter	576 391	457 605	605 000	606 000
Eiendomsskatt	33 436	4 822	6 000	33 500
Energi/fyring	47 290	45 715	40 000	45 000
Kabel-TV og bredbånd	262 280	257 572	270 000	276 000
Andre driftskostnader	39 258	31 229	45 501	42 000
<b>Sum kostnader</b>	<b>2 605 504</b>	<b>1 981 434</b>	<b>2 785 901</b>	<b>2 873 264</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>376 034</b>	<b>986 415</b>	<b>198 999</b>	<b>248 198</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Renteinntekter	1 866	14 856	2 000	2 000
Rentekostnader	297 703	365 588	445 000	233 000
<b>Sum finansposter</b>	<b>-295 837</b>	<b>-350 732</b>	<b>-443 000</b>	<b>-231 000</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>80 197</b>	<b>635 683</b>	<b>-244 001</b>	<b>17 198</b>
<b>Disponering:</b>				
Udekket tap	80 197	635 683	0	0
<b>Sum disponering</b>	<b>80 197</b>	<b>635 683</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



**BALANSE**

	<b>Balanse 31.12.20</b>	<b>Balanse 31.12.19</b>
<b>EIENDELER</b>		
<b>Anleggsmidler</b>		
<b>Varige driftsmidler</b>		
Tomter	33 908	33 908
Bygninger	3 771 639	3 771 639
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>3 805 547</b>	<b>3 805 547</b>
<b>Omløpsmidler</b>		
Restanser felleskostnader	14 770	6 979
Forskuddsbetalte kostnader	378 921	252 405
Bank	2 335 895	3 262 536
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>2 729 586</b>	<b>3 521 920</b>
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>6 535 133</b>	<b>7 327 467</b>

**219 Henrik Sørensen gate Borettslag**



## BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Andelskapital/innskutt egenkapital	6 400	6 400
Udekket tap	-6 247 907	-6 328 104
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-6 241 507</b>	<b>-6 321 704</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Pantelån	12 490 090	13 118 341
Borettsinnskudd	222 000	222 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>12 712 090</b>	<b>13 340 341</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Forskudd felleskostnader	2 423	0
Leverandørgjeld	51 024	303 435
Annen kortsiktig gjeld	11 103	5 395
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>64 550</b>	<b>308 830</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>12 776 640</b>	<b>13 649 171</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>6 535 133</b>	<b>7 327 467</b>

Pant og sikkerhetsstillelse

Lillestrøm 31.12.20  
Henrik Sørensenegate Borettslag

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

\_\_\_\_\_  
Torry Granheim  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Harald Berger  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Andre Askmo  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Rune Svindland  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Eila Askmo  
Styremedlem

**219 Henrik Sørensenegate Borettslag**