



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	948 482 312
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	OLE BULLSGATE 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:	Bjørn Midtflø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	19.04.2021

### 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, 19.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 252 374	7 090 537
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 252 374</b>	<b>7 090 537</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		296 788	307 548
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		54 749	58 086
Annen driftskostnad		4 937 209	6 388 409
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 288 747</b>	<b>6 754 043</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 963 627</b>	<b>336 494</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 401	6 075
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 401</b>	<b>6 075</b>
Annen rentekostnad		347 983	428 330
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>347 983</b>	<b>428 330</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-342 582</b>	<b>-422 255</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 621 046</b>	<b>-85 761</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 621 046</b>	<b>-85 761</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 621 045</b>	<b>-85 761</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		1 621 045	-85 761
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 621 045</b>	<b>-85 761</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		8 866 788	8 874 682
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>8 866 788</b>	<b>8 874 682</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 866 788</b>	<b>8 874 682</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		41 837	13 429
Andre fordringer		1 000 390	959 298
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 042 227</b>	<b>972 727</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 309 483	3 517 993
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 309 483</b>	<b>3 517 993</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 351 710</b>	<b>4 490 719</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 218 498</b>	<b>13 365 401</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		12 800	12 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>12 800</b>	<b>12 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		-4 032 977	-5 654 022



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 032 977</b>	<b>5 654 022</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 020 177</b>	<b>-5 641 222</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 610 126	15 373 759
Øvrig langsiktig gjeld		2 867 200	2 867 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>17 477 326</b>	<b>18 240 959</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>17 477 326</b>	<b>18 240 959</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		720 486	651 885
Skyldige offentlige avgifter		619	619
Annen kortsiktig gjeld		40 243	113 158
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>761 348</b>	<b>765 663</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 238 675</b>	<b>19 006 623</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 218 498</b>	<b>13 365 401</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 251042

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 482 312  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: OLE BULLSGATE 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: Bjørn Midtflø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2021

#### 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, 01.06.2021



Organisasjonsnr: 948 482 312  
OLE BULLSGATE BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 252 374	7 090 537
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 252 374</b>	<b>7 090 537</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		296 788	307 548
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		54 749	58 086
Annen driftskostnad		4 937 209	6 388 409
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 288 747</b>	<b>6 754 043</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 963 627</b>	<b>336 494</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 401	6 075
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 401</b>	<b>6 075</b>
Annen rentekostnad		347 983	428 330
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>347 983</b>	<b>428 330</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-342 582</b>	<b>-422 255</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 621 046</b>	<b>-85 761</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 621 046</b>	<b>-85 761</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 621 045</b>	<b>-85 761</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		1 621 045	-85 761
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 621 045</b>	<b>-85 761</b>



Organisasjonsnr: 948 482 312  
OLE BULLSGATE 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		8 866 788	8 874 682
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>8 866 788</b>	<b>8 874 682</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 866 788</b>	<b>8 874 682</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		41 837	13 429
Andre fordringer		1 000 390	959 298
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 042 227</b>	<b>972 727</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 309 483	3 517 993
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 309 483</b>	<b>3 517 993</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 351 710</b>	<b>4 490 719</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 218 498</b>	<b>13 365 401</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		12 800	12 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>12 800</b>	<b>12 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		-4 032 977	-5 654 022
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 032 977</b>	<b>5 654 022</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 020 177</b>	<b>-5 641 222</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 610 126	15 373 759



Øvrig langsiktig gjeld	2 867 200	2 867 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>17 477 326</b>	<b>18 240 959</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>17 477 326</b>	<b>18 240 959</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	720 486	651 885
Skyldige offentlige avgifter	619	619
Annen kortsiktig gjeld	40 243	113 158
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>761 348</b>	<b>765 663</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>18 238 675</b>	<b>19 006 623</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>14 218 498</b>	<b>13 365 401</b>



Organisasjonsnr: 948 482 312  
OLE BULLSGATE 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	269000.00
<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



## Ole Bullsgate Borettslag STYRETS ÅRSBERETNING 2020

### 1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Bjørn Midtflø	(valgt for 2 år i 2019)
Nestleder	: Torill Lauritsen	(valgt for 2 år i 2019)
Styremedlem	: Dag Randem	(valgt for 2 år i 2020)
Styremedlem	: Svend Sørensen	(valgt for 2 år i 2019)
Styremedlem	: Stig Pettersen	(valgt for 2 år i 2019)

Varamedlemmer til styret:

	: Astrid Kalfoss	(valgt for 1 år i 2020)
	: Lise Prestegård	(valgt for 1 år i 2020)
	: Ingvald Sakstad	(valgt for 1 år i 2020)

Valg av valgkomite: Mette Kjeldsås

	: Anne Henie Sørensen
	: Anne K Olsen

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2020:

	: Bjørn Midtflø	som delegat
	: Svend Sørensen	som delegat
	: Stig Pettersen	som delegat
	: Dag Randem	som varadelegat
	: Astrid Kalfoss	som varadelegat
	: Torill Lauritsen	som varadelegat

### 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

### 3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Ole Bullsgate Borettslag ble stiftet 27.06.1961 og har organisasjonsnummer 948 482 312

**Postadresse:**

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

**Fakturaadresse:**

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

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til [b948482312@bori.no](mailto:b948482312@bori.no)

Eventuell papirfakturaer stiles slik:  
Ole Bullsgate Borettslag, 948 482 312



Postboks 2719  
7439 Trondheim

## **Bygningsadresser:**

Borettslaget består av 128 andelsboliger, fordelt på 4 bygninger med adresse Ole Bullsgate 38, 40, 42, 44.

Eiendommen har gnr 81 bnr 1717 i Lillestrøm kommune.

- B Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

- C HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-system for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen.

Det har vært ettersyn av brannslukkere. Kontroll av brannalarm. Utarbeidet kontrollsystem for arbeidere på loft og tak. Innført smittevernstiltak mot Covid 19 til enhver tids gjeldende bestemmelser.

## **4. STYRETS ARBEID**

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 14 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Forkjøpsrett*
- *Bruksoverlating*
- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikringskader*

Av andre større saker kan nevnes:

- *Utført ekstraordinært vedlikehold*
- *Tilstandsvurdering av bygningsmassen*



- *Store planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover*
- *Utarbeidet vedlikeholdsplan for 10 år*
- *Kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere*
- *Inngått avtale med nytt vaktmesterfirma*
- *Inngått avtale med Ladeklar for el-bil lading*
- *Kurs – møter*
- *Utskifting av 3 stk ruller i vaskerom.*
- *Utskifting av 2 vifter på ventilasjonsanlegg.*
- *Utskifting av Air-sep*
  
- *Beboermøte avholdt høst 2020*
- *Info – referat fra beboermøte - hjemmesider*
- *Dugnad*

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 1 963 627 og et positivt årsresultat på kr 1 621 045

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2020 kr 4 590 362

Styret foreslår at årsresultatet overføres udekket tap

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Fyringskostnader ble mindre enn budsjett.
- Lavere rentekostnader
- Reforhandlet avtale på TV og internett.

Det er gjennomført generelt vedlikehold 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 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.

Av vesentlige hendelser av økonomiske karakter som har intrådt i perioden fra 31.12.2020 og frem til styrets årsberetning er avgitt og som har innvirkning på lagets drift, vil styret nevne:

- Låneopptak på kr 15 millioner til rehabilitering og vedlikehold.



## 6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2021

### Felleskostnader

Oversikten er basert på innbetaling av felleskostnader etter endring fra januar 2021.

### Vedlikehold

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold:

Bytte av radiatorer.

Rehabilitering av ventilasjonsanlegg med rens av alle kanaler.

Skifte av låsesystem.

Utvendig vedlikehold av bygningsmasser.

### Forsikringer:

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 5%.

### Kommunale avgifter

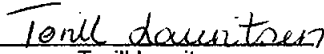
De kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en generell økning på 5% i forhold til 2020. Det er usikkerhet rundt økningens størrelse av kommunale avgifter og eiendomsskatt for 2021. Styret har forsøkt å budsjettere denne posten etter beste evne.

### 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.

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 / 09.03.2021

  
Torill Lauritsen  
styremedlem

  
Bjørn Midtlø  
styreleder

  
Dag Randem  
styremedlem

  
Svend Sørensen  
styremedlem

  
Stig Bjørnar Pettersen  
styremedlem



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	7 079 374	6 779 402	7 087 852	7 369 830
Andre inntekter	2	173 000	311 135	100 000	100 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 252 374</b>	<b>7 090 537</b>	<b>7 187 852</b>	<b>7 469 830</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	3	27 788	38 548	38 070	43 005
Styrehonorar	4	269 000	269 000	270 000	305 000
Avskrivninger	10	54 749	58 086	58 000	58 000
Revisjonshonorar	4	6 400	6 400	7 000	6 500
Forretningsførerhonorar		205 876	199 456	206 000	210 800
Konsulenttjenester	5	20 409	1 980	24 000	0
Kontingenter		48 928	53 056	54 000	49 000
Drift og vedlikehold	6	1 522 335	1 146 044	1 357 002	1 690 000
Større vedlikehold/påkostninger		0	1 036 706	0	15 000 000
Forsikringer		421 712	362 889	380 200	435 300
Kommunale avgifter		1 068 986	1 018 811	1 120 000	1 178 600
Eiendomsskatt		145 806	147 462	147 500	145 800
Energi/fyring	7	977 528	1 661 152	1 543 000	921 000
Kabel-TV og bredbånd	8	367 104	561 382	370 000	385 500
Andre driftskostnader	9	152 125	193 071	202 000	304 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 288 747</b>	<b>6 754 043</b>	<b>5 776 772</b>	<b>20 732 505</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 963 627</b>	<b>336 494</b>	<b>1 411 080</b>	<b>-13 262 675</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		5 401	6 075	4 000	2 000
Rentekostnader		347 983	428 330	475 400	272 200
<b>Sum finansposter</b>		<b>-342 582</b>	<b>-422 255</b>	<b>-471 400</b>	<b>-270 200</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 621 045</b>	<b>-85 761</b>	<b>939 680</b>	<b>-13 532 875</b>
<b>Disponering:</b>					
Udekket tap	12	1 621 045	-85 761	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>1 621 045</b>	<b>-85 761</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	10, 15	406 571	406 571
Bygninger	10, 15	7 363 180	7 363 180
Garasjer	10	960 000	960 000
Andre fellesanlegg	10	137 037	144 931
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 866 788</b>	<b>8 874 682</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		41 837	13 429
Kortsiktige fordringer		219 033	224 480
Forskuddsbetalte kostnader		781 357	734 818
Bank		4 309 483	3 517 993
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 351 710</b>	<b>4 490 719</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 218 498</b>	<b>13 365 401</b>

226 Ole Bullsgate Borettslag



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	12 800	12 800
Udekket tap	12	-4 032 977	-5 654 022
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 020 177</b>	<b>-5 641 222</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	13, 15	14 610 126	15 373 759
Borettsinnskudd	14, 15	1 907 200	1 907 200
Garasje innskudd		960 000	960 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>17 477 326</b>	<b>18 240 959</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		447	942
Leverandørgjeld		720 486	651 885
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger		619	619
Annen kortsiktig gjeld		39 796	112 216
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>761 348</b>	<b>765 663</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 238 675</b>	<b>19 006 623</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 218 498</b>	<b>13 365 401</b>

Pant og sikkerhetsstillelse

15

Lillestrøm 31.12.20

Ole Bullsgate Borettslag

Sted: Lillestrøm, dato: 9/3-21

Bjørn Midtlø  
Styreleder

Svend Sørensen  
Styremedlem

Stig Bjørnar Pettersen  
Styremedlem

Torill Lauritsen  
Styremedlem

Dag Rørdam  
Styremedlem

226 Ole Bullsgate Borettslag



## NOTER

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapskikk 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.

Avskrivningsatts 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	5 645 808	5 421 648
Garasje	108 000	108 000
Stipulerte renter	475 968	383 856
Stipulerte avdrag	753 888	761 568
Fryser	7 110	6 030
Parkeringsplasser/Carport	88 600	98 300
<b>Sum</b>	<b>7 079 374</b>	<b>6 779 402</b>

### Note 2 - Andre inntekter

	2020	2019
Andre innbetalinger	173 000	311 135
<b>Sum</b>	<b>173 000</b>	<b>311 135</b>



## NOTER

### Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2020	2019
Fri telefon	4 392	4 392
Motkonto for gruppe 52	-4 392	-4 392
Arbeidsgiveravgift	38 548	38 548
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	-10 760	0
<b>Sum</b>	<b>27 788</b>	<b>38 548</b>

Borettslaget har ingen 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	269 000	269 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	6 400	6 400
<b>Sum</b>	<b>275 400</b>	<b>275 400</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020.

### Note 5 - Konsulenttjenester

	2020	2019
Teknisk bistand	9 676	0
Andre forvaltningstjenester	10 733	1 980
<b>Sum</b>	<b>20 409</b>	<b>1 980</b>

### Note 6 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold bygg	109 557	55 885
Vedlikehold VVS	625	2 913
Vedlikehold utvendige anlegg	13 474	8 550
Heiskostnader	105 424	77 998
Vedlikehold garasjer	18 243	0
Rep. og vedlikehold vaskeri	167 054	24 375
Vedlikehold ventilasjon	578 449	490 306
Brannsikring	86 259	94 055
Egenandel forsikringskader	6 000	0
Vaktmester tjenester	376 455	391 963
Snøbrøyting/strøing/feiing	60 796	0
<b>Sum</b>	<b>1 522 335</b>	<b>1 146 044</b>

226 Ole Bullgate Borettslag



## NOTER

### Note 7 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	302 827	468 170
Biovarme, fjernvarme, gass	674 701	1 192 982
<b>Sum</b>	<b>977 528</b>	<b>1 661 152</b>

### Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2020	2019
Kabel-TV	367 104	561 382
<b>Sum</b>	<b>367 104</b>	<b>561 382</b>

### Note 9 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Leiekostnader lokaler/parkering	54 430	54 051
Sjøpeltømming/Container	18 300	43 792
Lyspærer, sikringer m.m.	1 154	485
Sanitær- og renholdskostnader	3 295	209
Verktøy og redskaper	447	12 294
Innkjøp av IT-/kontormaskiner	4 505	0
Inventar	0	2 077
Nøkler, låser og skilt	7 704	15 501
Kontorrekvisita	1 298	1 503
Kostnader tillitsvalgte	0	3 300
Generalforsamling/årsmøte	16 528	12 017
Telekommunikasjon	15 236	14 351
IT-Kostnader	20 561	24 428
Porto	2 176	160
Gaver	281	481
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	3 799	3 621
Velferdskostnader	2 411	4 803
<b>Sum</b>	<b>162 126</b>	<b>193 071</b>



## NOTER

### Note 10 - Anleggsmidler

	Bygninger-Garasjer	Vaskerianlegg	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	960 000	435 404	7 363 180	406 571
Årets tilgang :	0	46 855	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	960 000	482 259	7 363 180	406 571
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	345 221	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	960 000	137 038	7 363 180	406 571
Årets avskrivninger :	0	54 749	0	0
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 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	128	100	12 800

### Note 12 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
Udekket tap pr. 01.01	-5 654 022	-5 588 261
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	1 621 045	-85 761
Udekket tap pr. 31.12	-4 032 977	-5 654 022

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

### Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP	Nordea Bank ABP
Lånenummer:	60308093584	62018109420
Lånetype:	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2017	2012
Rentesats:	1.90 %	1.90 %
Beregnet innfridd:	30.06.2047	30.03.2038
Opprinnelig lånebeløp:	3 000 000	19 606 500
Lånesaldo 01.01:	2 824 364	12 549 395
Avdrag i perioden:	75 997	687 636
Lånesaldo 31.12:	2 748 367	11 861 759
Saldo 5 år frem i tid:	2 329 660	8 423 568



## NOTER

### 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	17 477 326	18 240 959
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	8 729 751	8 729 751

#### Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	22 867 200	22 867 200

### Note 16 - Disponible midler

	2020	2019
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>3 725 056</b>	<b>4 591 803</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 621 045	-85 761
Tilbakeføring avskrivninger	54 749	58 086
Kjøp/salg anleggsmidler	-46 855	-83 722
Avdrag langsiktig gjeld	-763 633	-755 350
B. Årets endringer disponible midler	865 306	-866 747
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>4 590 362</b>	<b>3 725 056</b>

#### Spesifikasjon av disponible midler

Omløpsmidler	5 351 710	4 490 719
- Kortsiktig gjeld	761 348	765 663
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>4 590 362</b>	<b>3 725 056</b>



Til generalforsamlingen i Ole Bullsgate Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Ole Bullsgate Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 621 045. 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)



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

An Assn. author of  
Independent Accounting Forum



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, 20. mars 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](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://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
<b>Inntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	7 079 374	6 779 402	7 087 852	7 369 830
Andre inntekter	173 000	311 135	100 000	100 000
<b>Sum inntekter</b>	<b>7 252 374</b>	<b>7 090 537</b>	<b>7 187 852</b>	<b>7 469 830</b>
<b>Kostnader</b>				
Lønns- og personalkostnader	27 788	38 548	38 070	43 005
Styrehonorar	269 000	269 000	270 000	305 000
Avskrivninger	54 749	58 086	58 000	58 000
Revisjonshonorar	6 400	6 400	7 000	6 500
Forretningsførerhonorar	205 876	199 456	206 000	210 800
Konsulenttjenester	20 409	1 980	24 000	0
Kontingenter	48 928	53 056	54 000	49 000
Drift og vedlikehold	1 522 335	1 146 044	1 357 002	1 690 000
Større vedlikehold/påkostninger	0	1 036 706	0	15 000 000
Forsikringer	421 712	362 889	380 200	435 300
Kommunale avgifter	1 068 986	1 018 811	1 120 000	1 178 600
Eiendomsskatt	145 806	147 462	147 500	145 800
Energi/fyring	977 528	1 661 152	1 543 000	921 000
Kabel-TV og bredbånd	367 104	561 382	370 000	385 500
Andre driftskostnader	152 125	193 071	202 000	304 000
<b>Sum kostnader</b>	<b>5 288 747</b>	<b>6 754 043</b>	<b>5 776 772</b>	<b>20 732 505</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>1 963 627</b>	<b>336 494</b>	<b>1 411 080</b>	<b>-13 262 675</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Renteinntekter	5 401	6 075	4 000	2 000
Rentekostnader	347 983	428 330	475 400	272 200
<b>Sum finansposter</b>	<b>-342 582</b>	<b>-422 255</b>	<b>-471 400</b>	<b>-270 200</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>1 621 045</b>	<b>-85 761</b>	<b>939 680</b>	<b>-13 532 875</b>
<b>Disponering:</b>				
Udekket tap	1 621 045	-85 761	0	0
<b>Sum disponering</b>	<b>1 621 045</b>	<b>-85 761</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EIENDELER</b>		
<b>Anleggsmidler</b>		
<b>Varige driftsmidler</b>		
Tomter	406 571	406 571
Bygninger	7 363 180	7 363 180
Garasjer	960 000	960 000
Andre fellesanlegg	137 037	144 931
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>8 866 788</b>	<b>8 874 682</b>
<b>Omløpsmidler</b>		
Restanser felleskostnader	41 837	13 429
Kortsiktige fordringer	219 033	224 480
Forskuddsbetalte kostnader	781 357	734 818
Bank	4 309 483	3 517 993
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>5 351 710</b>	<b>4 490 719</b>
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>14 218 498</b>	<b>13 365 401</b>



## BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Andelskapital/innskutt egenkapital	12 800	12 800
Udekket tap	-4 032 977	-5 654 022
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-4 020 177</b>	<b>-5 641 222</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Pantelån	14 610 126	15 373 759
Borettsinnskudd	1 907 200	1 907 200
Garasje innskudd	960 000	960 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>17 477 326</b>	<b>18 240 959</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Forskudd felleskostnader	447	942
Leverandørgjeld	720 486	651 885
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger	619	619
Annen kortsiktig gjeld	39 796	112 216
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>761 348</b>	<b>765 663</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>18 238 675</b>	<b>19 006 623</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>14 218 498</b>	<b>13 365 401</b>

Pant og sikkerhetsstillelse

Lillestrøm 31.12.20

Ole Bullsgate Borettslag

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

\_\_\_\_\_  
Bjørn Midtlø  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Svend Sørensen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Stig Bjørnar Pettersen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Torill Lauritsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Dag Randem  
Styremedlem

**226 Ole Bullsgate Borettslag**