



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 913 475 461  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: KVERNDALEN TERRASSE BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
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: Hans Petter Trondsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2021

### 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, 12.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 456 118	1 519 678
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 456 118</b>	<b>1 519 678</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		204 364	171 829
Annen driftskostnad		1 175 714	1 261 071
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 380 077</b>	<b>1 432 900</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>76 041</b>	<b>86 778</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		585	3 594
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>585</b>	<b>3 594</b>
Annen rentekostnad		0	1 088
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>1 088</b>
<b>Netto finans</b>		<b>585</b>	<b>2 506</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>76 625</b>	<b>89 284</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>76 625</b>	<b>89 284</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>76 626</b>	<b>89 284</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		76 626	89 284
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>76 626</b>	<b>89 284</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 853	0
Andre fordringer		131 041	214 825
Sum fordringer		134 894	214 825
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		938 635	834 318
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		938 635	834 318
Sum omløpsmidler		1 073 529	1 049 144
SUM EIENDELER		1 073 529	1 049 144
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		962 942	886 316
Sum opptjent egenkapital		962 942	886 316
Sum egenkapital		962 942	886 316
Sum langsiktig gjeld		0	0



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		107 847	158 181
Skyldige offentlige avgifter		677	4 087
Annen kortsiktig gjeld		2 063	560
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>110 587</b>	<b>162 828</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>110 587</b>	<b>162 828</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 073 529</b>	<b>1 049 144</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 441794

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 913 475 461  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: KVERNDALEN TERRASSE BOLIGSAMEIE  
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: Hans Petter Trondsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2021

#### 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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 913 475 461  
KVERNDALEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 456 118	1 519 678
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 456 118</b>	<b>1 519 678</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		204 364	171 829
Annen driftskostnad		1 175 714	1 261 071
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 380 077</b>	<b>1 432 900</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>76 041</b>	<b>86 778</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		585	3 594
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>585</b>	<b>3 594</b>
Annen rentekostnad		0	1 088
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>1 088</b>
<b>Netto finans</b>		<b>585</b>	<b>2 506</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		76 625	89 284
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		76 625	89 284
<b>Årsresultat</b>		<b>76 626</b>	<b>89 284</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		76 626	89 284
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>76 626</b>	<b>89 284</b>



Organisasjonsnr: 913 475 461  
KVERNDALEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 853	0
Andre fordringer		131 041	214 825
Sum fordringer		134 894	214 825
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		938 635	834 318
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		938 635	834 318
Sum omløpsmidler		1 073 529	1 049 144
SUM EIENDELER		1 073 529	1 049 144
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		962 942	886 316
Sum opptjent egenkapital		962 942	886 316
Sum egenkapital		962 942	886 316
Sum langsiktig gjeld		0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		107 847	158 181
Skyldige offentlige avgifter		677	4 087
Annen kortsiktig gjeld		2 063	560
Sum kortsiktig gjeld		110 587	162 828
Sum gjeld		110 587	162 828



SUM EGENKAPITAL OG GJELD

1 073 529

1 049 144



Organisasjonsnr: 913 475 461  
KVERNDALEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

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	180000.00
<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



## RESULTAT

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	1 450 368	1 450 512	1 450 400	1 450 400
Andre inntekter	5 750	69 166	0	0
<b>Sum inntekter</b>	<b>1 456 118</b>	<b>1 519 678</b>	<b>1 450 400</b>	<b>1 450 400</b>
<b>Kostnader</b>				
Lønns- og personalkostnader	24 364	31 829	45 216	25 380
Styrehonorar	180 000	140 000	180 000	100 000
Revisjonshonorar	5 125	5 125	5 125	5 125
Forretningsførerhonorar	113 820	113 116	116 759	107 520
Konsulentjenester	15 749	98 813	0	5 000
Kontingenter	2 050	1 550	1 550	2 050
Drift og vedlikehold	491 644	462 381	388 000	389 500
Vedlikeholdsavsetninger	0	0	95 200	0
Forsikringer	157 273	148 838	78 000	170 000
Energi/fyring	97 829	138 636	100 000	101 000
Kabel-TV og bredbånd	256 128	244 128	256 000	250 000
Andre driftskostnader	36 096	48 484	33 600	58 500
<b>Sum kostnader</b>	<b>1 380 077</b>	<b>1 432 900</b>	<b>1 299 450</b>	<b>1 214 075</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>76 041</b>	<b>86 778</b>	<b>150 950</b>	<b>236 325</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Renteinntekter	585	3 594	0	0
Rentekostnader	0	1 088	0	0
<b>Sum finansposter</b>	<b>585</b>	<b>2 506</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>76 626</b>	<b>89 284</b>	<b>150 950</b>	<b>236 325</b>
Overført til/fra egenkapital	76 626	89 284	0	0
<b>Sum disponering</b>	<b>76 626</b>	<b>89 284</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

547 Kverndalen Terrasse Boligsameie



## BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EIENDELER</b>		
<b>Anleggsmidler</b>		
<b>Omløpsmidler</b>		
Fordringer		
Restanser felleskostnader	3 853	0
Kortsiktige fordringer	0	69 166
Forskuddsbetalte kostnader	131 041	145 659
Bank	938 635	832 346
Skattetrekkkonto	0	1 972
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>1 073 529</b>	<b>1 049 144</b>
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>1 073 529</b>	<b>1 049 144</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital	962 942	886 316
<b>Sum egenkapital</b>	<b>962 942</b>	<b>886 316</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Forskudd felleskostnader	2 063	295
Leverandørgjeld	107 847	158 181
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger	677	4 087
Avregninger felleskostnader	0	265
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>110 587</b>	<b>162 828</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>110 587</b>	<b>162 828</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 073 529</b>	<b>1 049 144</b>

Lillestrøm 31.12.20

Kverndalen Terrasse Boligsameie

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

\_\_\_\_\_  
Hans Petter Trondsen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
HTP Holding AS  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Atle Eriksen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Edward Johansen  
Styremedlem

**547 Kverndalen Terrasse Boligsameie**



## Kverndalen Terrasse Sameie STYRETS ÅRSBERETNING 2020

### 1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	:	Hans Petter Trondsen	(valgt for 2 år i 2020)
Nestleder	:	Edward Johansen	(valgt for 2 år i 2020)
Styremedlem	:	Atle Eriksen	(valgt for 2 år i 2019)

Varamedlemmer til styret:

:	Sean Hustveit	(valgt for 1 år i 2020)
:	Knut Capjon	(valgt for 1 år i 2020)
:	Turid Kåsen	(valgt for 1 år i 2020)

### 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

### 3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Kverndalen Terrasse Boligsameie ble stiftet 11.mars 2014 og har organisasjonsnummer 913 475 461.

**Postadresse:**

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

**Fakturaadresse:**

Sameiet ønsker å motta EHF. EHF-adressen til sameiet er sameiets organisasjonsnummer.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til [913475461@bori.no](mailto:913475461@bori.no)

Eventuell papirfakturaer stiles slik:  
Kverndalen Terrasse Boligsameie, org.nr. 913 475 461  
Postboks 2719  
7439 Trondheim

**Bygningsadresser:**

Sameiet består av 60 boligseksjoner fordelt på 6 bygninger med adressene: Holenbrauta 2-68, 2067 Jessheim.

Eiendommen har gnr.136, bnr.25 i Ullensaker kommune.



B Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjoner og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

C HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Sameiet har ingen ansatte.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem (manuelt) for sameiet og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i sameiet. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen. Avvik varsles og utbedres fortløpende.

Det er brukt en del tid og møter på å få alarmsystem vårt oppe og gå. Det er sørget for at dette er tilfredsstillende og i orden nå. Sameiet har serviceavtaler som ivaretar bla. heis.

Det er inngått avtale med BORI om en digital løsning for HMS, som vil komme på plass i løpet av vår/sommer 2021. Løsningen er tilpasset sameiet og sørger for at det lovpålagte HMS ansvaret blir ivarettatt.

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

Styret har gode rutiner og retningslinjer for styrearbeid og HMS. Styret mener de har ivarettatt bomiljøet og HMS på best mulig måte.

#### **4. STYRETS ARBEID**

Siden forrige årsmøte har styret avholdt 8 møter (teams) og behandlet rutinesaker, så som:

- *Drift av borettslaget*
- *Økonomistyring herunder regnskap og budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende og langsiktig vedlikehold*
- *Beboersaker*
- *Godkjenning av nye eiere*
- *Forkjøpsrett*
- *Bruksoverlating*
- *Forsikringsaker*



Av andre større saker kan nevnes:

- *Dette året har i hovedsak gått med til og fortsette med arbeide mot utbedringer av feil og mangler som ble påpekt og avtalt med Moelven i 2020.*
- *Etter utbedringer i 2019/2020 har arbeidet fortsatt og vi fikk Opak til og ta en ny vurdering på feil og mangler. Det ble avdekket flere ting som ikke ble godkjent etter utbedringer og saken ble tatt opp med Bakke gruppen igjen.*

*Det ble etter flere møter med Bakke vedtatt at Opak ble engasjert til å finne en ny entreprenør som kunne fullføre våre utbedringer for Bakkes regning. Dette for at vi skal få avsluttet vår sak ovenfor Bakkegruppen.*

- *En del utbedringer innvendig og noe utvendig støpning og pussing av betong flater er slutført.*

*Det gjenstår nå utenomhus, drenering, terrasse etc som skal slutføres våren 2021. Dette er nå viktig at vi får slutført og kommer i mål med.*

- *Styret har jobbet med kostnadskontroll, for å få ned våre faste kostnader. Det er revidert avtale med internett/kabel tv. Vi har byttet over 50% av utelyspærer til led som har mye lengre levetid og bruker mindre strøm. Vi utreder også nå muligheter for å bytte lys i parkerings anleggene til Led lys.*
- *Det er solgt 2 boliger i 2020. Gjennomsnittsprisen for solgte boliger i 2020 er kr 2 850 000,-*

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

## **5. REGNSKAPET FOR 2020**

Regnskapet for 2020 viser et driftsresultat på kr 76 041,- og et positivt årsresultat på kr 76 626,-.

Arbeidskapital, d.v.s. likviditet til disposisjon utgjorde pr 31.12.2020 kr 962 942,-

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Drift og vedlikeholdskostnader var noe høyere enn budsjettet. Hovedsakelig kostnader til brannsikring og gressklipping.
- Sameiets forsikringskostnader ble høyere for 2020 en antatt.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar.



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

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

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

## 6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2021

### *Felleskostnader*

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

### *Vedlikehold*

Sameiet har følgende planer for vedlikehold:

Det er planlagt normal drift for 2021.

### *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%.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2020 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Jessheim, 31.12.2019 / 24.03.2020

Edward Johansen /s/  
styremedlem

Hans-Petter Trondsen /s/  
styreleder

Atle Eriksen /s/  
styremedlem



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	1 450 368	1 450 512	1 450 400	1 450 400
Andre inntekter	2	5 750	69 166	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 456 118</b>	<b>1 519 678</b>	<b>1 450 400</b>	<b>1 450 400</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	3	24 364	31 829	45 216	25 380
Styrehonorar	4	180 000	140 000	180 000	100 000
Revisjonshonorar	4	5 125	5 125	5 125	5 125
Forretningsførerhonorar		113 820	113 116	116 759	107 520
Konsulenttjenester	5	15 749	98 813	0	5 000
Kontingenter		2 050	1 550	1 550	2 050
Drift og vedlikehold	6	491 644	462 381	388 000	389 500
Vedlikeholdsavsetninger		0	0	95 200	0
Forsikringer		157 273	148 838	78 000	170 000
Energi/fyring	7	97 829	138 636	100 000	101 000
Kabel-TV og bredbånd	8	256 128	244 128	256 000	250 000
Andre driftskostnader	9	36 096	48 484	33 600	58 500
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 380 077</b>	<b>1 432 900</b>	<b>1 299 450</b>	<b>1 214 075</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>76 041</b>	<b>86 778</b>	<b>150 950</b>	<b>236 325</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		585	3 594	0	0
Rentekostnader		0	1 088	0	0
<b>Sum finansposter</b>		<b>585</b>	<b>2 506</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>76 626</b>	<b>89 284</b>	<b>150 950</b>	<b>236 325</b>
Overført til/fra egenkapital	11	76 626	89 284	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>76 626</b>	<b>89 284</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 853	0
Kortsiktige fordringer		0	69 166
Forsuddsbetalte kostnader		131 041	145 659
Bank		938 635	832 346
Skattetrekkkonto	10	0	1 972
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 073 529</b>	<b>1 049 144</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 073 529</b>	<b>1 049 144</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital	11	962 942	886 316
<b>Sum egenkapital</b>		<b>962 942</b>	<b>886 316</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		2 063	295
Leverandørgjeld		107 847	158 181
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger		677	4 087
Avregninger felleskostnader		0	265
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>110 587</b>	<b>162 828</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>110 587</b>	<b>162 828</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 073 529</b>	<b>1 049 144</b>

Lillestrøm 31.12.20

Kverndalen Terrasse Boligsameie

Sted: Jessheim, dato: 24.03.2021

Hans Petter Trondsen /s/

Hans Petter Trondsen  
Styreleder

Atle Eriksen /s/

Atle Eriksen  
Styremedlem

Edward Johansen /s/

Edward Johansen  
Styremedlem

547 Kverndalen Terrasse Boligsameie



## NOTER

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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	1 450 368	1 355 472
Vedlikeholdsavsetning	0	95 040
<b>Sum</b>	<b>1 450 368</b>	<b>1 450 512</b>

### Note 2 - Andre inntekter

	2020	2019
Andre innbetalinger	5 750	69 166
<b>Sum</b>	<b>5 750</b>	<b>69 166</b>

Gjelder kreditert kostnadsført faktura 2019 fra BORI Utbygging AS



## NOTER

### Note 3 - Lønns- og personalkostnader

	2020	2019
Lønn til ansatte	4 945	9 460
Opptjente feriepenger	593	1 135
Arbeidsgiveravgift	26 077	21 074
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	-7 335	0
Arbeidsgiveravgift feriepenger	84	160
<b>Sum</b>	<b>24 364</b>	<b>31 829</b>

Sameiet har en ansatt på timebasis.

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

### Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
Utbetalt styrehonorar	180 000	140 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	5 125	5 125
<b>Sum</b>	<b>185 125</b>	<b>145 125</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020.

### Note 5 - Konsulenttjenester

	2020	2019
Juridisk rådgivning	375	2 852
Teknisk bistand	0	86 834
Vedlikeholdsplan/HMS	5 750	5 750
Andre forvaltningstjenester	9 624	3 378
<b>Sum</b>	<b>15 749</b>	<b>98 813</b>



## NOTER

### Note 6 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold bygg	10 327	6 263
Vedlikehold VVS	9 835	15 469
Vedlikehold elektro	0	67 278
Heiskostnader	88 789	126 739
Vedlikehold garasjer	28 963	0
Vedlikehold ventilasjon	8 698	0
Brannsikring	72 055	25 399
Kostnader til dugnad	0	628
Vaktmestertjenester	0	88 245
Renholdstjenester	148 228	83 610
Snøbrøyting/strøing/feiing	76 000	0
Gressklipping	48 750	48 750
<b>Sum</b>	<b>491 644</b>	<b>462 381</b>

### Note 7 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	97 829	138 636
<b>Sum</b>	<b>97 829</b>	<b>138 636</b>

### Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2020	2019
Kabel-TV	256 128	244 128
<b>Sum</b>	<b>256 128</b>	<b>244 128</b>

### Note 9 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Søppeltømming/Container	0	7 609
Lyspærer, sikringer m.m.	15 202	1 482
Verktøy og redskaper	0	1 790
Nøkler, låser og skilt	3 826	6 930
Generalforsamling/årsmøte	3 236	21 945
Andre kontorkostnader	188	1 185
IT-Kostnader	10 500	4 505
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	3 148	3 038
Øreavrundning	-5	0
<b>Sum</b>	<b>36 096</b>	<b>48 484</b>

### Note 10 - Bundne midler

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
--	---------------------	---------------------

547 Kverndalen Terrasse Boligsameie



**NOTER**

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>Note 10 - Bundne midler</b>		
Bankinnskudd for skattetrekk	0	1 972
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>1 972</b>



## NOTER

### Note 11 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
<b>Sum opptjent egenkapital 01.01</b>	<b>886 316</b>	<b>797 031</b>
Tilført til/fra EK fra årets resultat	76 626	89 284
<b>Sum opptjent egenkapital 31.12</b>	<b>962 942</b>	<b>886 316</b>
Annen egenkapital 31.12	962 942	886 316
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>962 942</b>	<b>886 316</b>

### Note 12 - Arbeidskapital

	2020	2019
<b>A. Arbeidskapital 01.01</b>	<b>886 316</b>	<b>797 031</b>
B. Endring arbeidskapital		
Årets resultat	76 626	89 284
B. Årets endringer arbeidskapital	76 626	89 284
<b>C. Arbeidskapital 31.12</b>	<b>962 942</b>	<b>886 316</b>
Omløpsmidler	1 073 529	1 049 144
- Kortsiktig gjeld	110 587	162 828
<b>= Arbeidskapital 31.12</b>	<b>962 942</b>	<b>886 316</b>



Til årsmøtet i Kverndalen Terrasse Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Vi har revidert sameiet Kverndalen Terrasse Boligsameies årsregnskap som viser et overskudd på kr 76 626. 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 sameiets 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 sameiet 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 sameiets 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Lillestrøm, 31. mars 2021  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)