



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 122 294
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GJELLERÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: C/o Bori BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Kjetil Teigen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 09.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	10 441 043	10 549 187
Sum inntekter		10 441 043	10 549 187
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	489 909	365 120
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8	8 172 374	19 867 612
Sum kostnader		8 662 283	20 232 732
Driftsresultat		1 778 760	-9 683 545
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 702	7 334
Sum finansinntekter		3 702	7 334
Annen rentekostnad		730 332	856 120
Sum finanskostnader		730 332	856 120
Netto finans		-726 630	-848 786
Ordinært resultat før skattekostnad		1 052 130	-10 532 331
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 052 130	-10 532 331
Årsresultat		1 052 131	-10 532 331
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	11	1 052 131	-10 532 331
Sum overføringer og disponeringer		1 052 131	-10 532 331



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,14	36 813 802	36 813 802
Sum varige driftsmidler		36 813 802	36 813 802
Sum anleggsmidler		36 813 802	36 813 802
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		30 996	69 776
Andre fordringer		304 815	713 001
Sum fordringer		335 811	782 777
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 748 881	8 249 106
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 748 881	8 249 106
Sum omløpsmidler		9 084 693	9 031 883
SUM EIENDELER		45 898 495	45 845 685
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	10	17 000	17 000
Sum innskutt egenkapital		17 000	17 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	11	-9 640 417	-10 692 548



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		9 640 417	10 692 548
Sum egenkapital		-9 623 417	-10 675 548
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,14	48 305 338	49 235 460
Øvrig langsiktig gjeld	13,14	6 718 800	6 718 800
Sum annen langsiktig gjeld		55 024 138	55 954 260
Sum langsiktig gjeld		55 024 138	55 954 260
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		445 418	532 772
Skyldige offentlige avgifter		13 370	0
Annen kortsiktig gjeld		38 986	34 201
Sum kortsiktig gjeld		497 774	566 973
Sum gjeld		55 521 912	56 521 233
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 898 495	45 845 685



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 291794

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 122 294
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GJELLERÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: C/o Bori BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Kjetil Teigen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 30.05.2022



Organisasjonsnr: 948 122 294
GJELLERÅSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	10 441 043	10 549 187
Sum inntekter		10 441 043	10 549 187
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	489 909	365 120
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	8 172 374	19 867 612
Sum kostnader		8 662 283	20 232 732
Driftsresultat		1 778 760	-9 683 545
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 702	7 334
Sum finansinntekter		3 702	7 334
Annen rentekostnad		730 332	856 120
Sum finanskostnader		730 332	856 120
Netto finans		-726 630	-848 786
Ordinært resultat før skattekostnad		1 052 130	-10 532 331
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 052 130	-10 532 331
Årsresultat		1 052 131	-10 532 331
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	11	1 052 131	-10 532 331
Sum overføringer og disponeringer		1 052 131	-10 532 331



Organisasjonsnr: 948 122 294
GJELLERÅSEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,14	36 813 802	36 813 802
Sum varige driftsmidler		36 813 802	36 813 802
Sum anleggsmidler		36 813 802	36 813 802
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		30 996	69 776
Andre fordringer		304 815	713 001
Sum fordringer		335 811	782 777
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 748 881	8 249 106
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 748 881	8 249 106
Sum omløpsmidler		9 084 693	9 031 883
SUM EIENDELER		45 898 495	45 845 685
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	10	17 000	17 000
Sum innskutt egenkapital		17 000	17 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	11	-9 640 417	-10 692 548
Sum opptjent egenkapital		9 640 417	10 692 548
Sum egenkapital		-9 623 417	-10 675 548
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,14	48 305 338	49 235 460



Øvrig langsiktig gjeld	13,14	6 718 800	6 718 800
Sum annen langsiktig gjeld		55 024 138	55 954 260
Sum langsiktig gjeld		55 024 138	55 954 260
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		445 418	532 772
Skyldige offentlige avgifter		13 370	0
Annen kortsiktig gjeld		38 986	34 201
Sum kortsiktig gjeld		497 774	566 973
Sum gjeld		55 521 912	56 521 233
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 898 495	45 845 685



Organisasjonsnr: 948 122 294
GJELLERÅSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	10 433 993	10 457 920	10 206 100	10 673 507
Andre inntekter	2	7 050	91 267	0	0
Sum inntekter		10 441 043	10 549 187	10 206 100	10 673 507
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	169 909	45 120	45 120	45 120
Styrehonorar	4	320 000	320 000	320 000	320 000
Revisjonshonorar	4	7 313	7 206	7 600	7 600
Forretningsførerhonorar		162 860	159 040	162 858	167 575
Konsulent tjenester	5	51 620	53 063	43 000	73 000
Kontingenter		68 674	65 365	65 365	69 777
Drift og vedlikehold	6	2 309 384	2 063 069	1 675 100	1 602 600
Større vedlikehold/påkostninger		0	12 633 959	0	0
Forsikringer		621 055	578 346	607 315	653 000
Kommunale avgifter		3 149 885	2 970 353	3 400 000	3 622 000
Eiendomsskatt		434 788	416 066	450 000	500 000
Kostnader til sameier		559 221	636 340	685 283	823 878
Energi/fyring	7	451 135	98 849	200 000	520 000
Andre driftskostnader	8	356 439	185 956	251 100	267 600
Sum kostnader		8 662 283	20 232 732	7 912 741	8 672 150
Driftsresultat		1 778 760	-9 683 545	2 293 359	2 001 357
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		3 702	7 334	5 500	2 000
Rentekostnader		730 332	856 120	732 150	1 082 000
Sum finansposter		-726 630	-848 786	-726 650	-1 080 000
Årets resultat		1 052 131	-10 532 331	1 566 709	921 357
Disponering:					
Udekket tap	11	0	-10 532 331	0	0
Reduksjon udekket tap	11	1 052 131	0	0	0
Sum disponering		1 052 131	-10 532 331	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9, 14	7 515 550	7 515 550
Bygninger	9, 14	14 190 464	14 190 464
Garasjer	9, 14	15 107 788	15 107 788
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		36 813 802	36 813 802
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		30 996	69 776
Kortsiktige fordringer		62 062	99 744
Forskuddsbetalte kostnader		242 753	613 257
Bank		8 748 881	8 249 106
Sum omløpsmidler		9 084 693	9 031 883
SUM EIENDELER		45 898 495	45 845 685



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	10	17 000	17 000
Udekket tap	11	-9 640 417	-10 692 548
Sum egenkapital		-9 623 417	-10 675 548
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	12, 14	48 305 338	49 235 460
Borettsinnskudd	13, 14	6 718 800	6 718 800
Sum langsiktig gjeld		55 024 138	55 954 260
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		33 366	30 165
Leverandørgjeld		445 418	532 772
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger		13 370	0
Påløpne renter		4 367	4 036
Annen kortsiktig gjeld		1 253	0
Sum kortsiktig gjeld		497 774	566 973
Sum gjeld		55 521 912	56 521 233
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 898 495	45 845 685

Pant og sikkerhetsstillelse 14

Lillestrøm 31.12.21
Gjelleråsen Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Per Arne Voldsrud
Styreleder

Rina Harpreet Grewal
Styremedlem

Vidar Myhre
Styremedlem

Terje Ferstad
Styremedlem

Elisabeth Hovstad
Styremedlem

255 Gjelleråsen 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

	2021	2020
Felleskostnader	7 607 160	7 039 020
Garasje	938 400	938 400
Stipulerte renter	732 360	997 560
Stipulerte avdrag	928 200	718 080
Avdrag Ladestasjon	171 738	764 860
Strøm elbil	56 135	0
Sum	10 433 993	10 457 920

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Portåpner/bompenger/nøkler	6 300	0
Andre innbetalinger	750	91 267
Sum	7 050	91 267

Andre innbetalinger gjelder en viderefakturering av fjernkontroll til kr. 750,-



NOTER

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Lønn til ansatte	97 650	0
Opptjente feriepenger	11 718	0
Arbeidsgiveravgift	58 889	45 120
Arbeidsgiveravgift feriepenger	1 652	0
Sum	169 909	45 120

Borettslaget har faste ingen ansatte.

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

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	320 000	320 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	7 313	7 206
Sum	327 313	327 206

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021
I tillegg har styret fått dekket utgifter for tilsammen kr. 3 019,- for sommeravslutning og diverse bevertning til møter.

Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Juridisk rådgivning	14 945	52 450
Teknisk bistand	719	0
Vedlikeholdsplan/HMS	29 788	0
Andre forvaltningstjenester	6 168	613
Sum	51 620	53 063



NOTER

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	1 139 459	1 079 090
Vedlikehold VVS	145 487	152 034
Vedlikehold elektro	199 360	167 592
Vedlikehold utvendige anlegg	192 736	153 468
Vedlikehold garasjer	53 646	19 664
Andre drift/vedl. holdskostn.	2 015	0
Brannsikring	80 170	0
Egenandel forsikringsskader	10 000	10 000
Vaktmestertjenester	450 012	437 979
Snøbrøyting/strøing/feing	36 499	43 242
Sum	2 309 384	2 063 069

Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	451 135	98 849
Sum	451 135	98 849

Note 8 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Leiekostnader lokaler/parkering	2 500	0
Sjøpeltømming/Container	182 600	138 918
Sanitær- og renholdskostnader	138	0
Leie/leasing av kontormaskiner	10 831	12 893
Verktøy og redskaper	25 849	1 098
Innkjøp av IT-/kontormaskiner	54 434	0
Nøkler, låser og skilt	725	0
Skadedyrarb. & Soppkontroll	10 063	0
Kontorrekvisita	1 926	0
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	0	913
Kostnader tillitsvalgte	3 019	3 571
Generalforsamling/årsmøte	19 385	7 706
Andre kontorkostnader	4 481	8 100
Telekommunikasjon	1 869	1 495
IT-Kostnader	27 204	1 083
Porto	3 078	0
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	650	3 833
Gaver	1 952	869
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	5 735	5 477
Øreavrunding	-1	0
Sum	356 439	185 956



NOTER

Note 9 - Anleggsmidler

	Bygninger-Garasjer	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	15 107 788	14 190 464	7 515 550
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	15 107 788	14 190 464	7 515 550
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	15 107 788	14 190 464	7 515 550

Antatt levetid i år :

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

Note 10 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	170	100	17 000

Note 11 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Udekket tap pr. 01.01	-10 692 548	-160 217
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	1 052 131	-10 532 331
Udekket tap pr. 31.12	-9 640 417	-10 692 548

Note 12 - Pantelån

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	83987190429
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	1.65 %
Beregnet innfridd:	30.03.2060
Opprinnelig lånebeløp:	49 862 000
Lånesaldo 01.01:	49 235 460
Avdrag i perioden:	930 122
Lånesaldo 31.12:	48 305 338
Saldo 5 år frem i tid:	43 795 615



NOTER

Note 13 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 14 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	55 024 138	55 954 260
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	36 813 802	36 813 802

Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2021
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	60 718 800	45 718 800



NOTER

Note 15 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	8 464 910	4 795 036
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 052 131	-10 532 331
Opptak langsiktig gjeld	0	49 821 000
Avdrag langsiktig gjeld	-930 122	-35 618 795
B. Årets endringer disponible midler	122 009	3 669 874
C. Disponible midler 31.12	8 586 919	8 464 910
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	9 084 693	9 031 883
- Kortsiktig gjeld	497 774	566 973
= Disponible midler 31.12	8 586 919	8 464 910

Note 16 - Garantiansvar

Dette refererer seg i sin helhet til solidaransvar for den samlede gjeld i Sameiet Fellesorganet for Skjettenbyen hvor vår andel er 170/1802 deler. Vår andel av driftsutgiftene er inntatt i resultatregnskapet under kostnader og renteinntekter. Til orientering vedlegges kopi av sameiets regnskap.

	2021	2020
Garantiansvar	3 083 115	3 901 717



Resultat og balanse med noter for Gjelleråsen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gjelleråsen Borettslag

Styreleder	Per Arne Voldsrud (sign.)	02.03.2022
Styremedlem	Elisabeth Hovstad (sign.)	02.03.2022
Styremedlem	Vidar Myhre (sign.)	02.03.2022
Styremedlem	Terje Ferstad (sign.)	02.03.2022
Styremedlem	Rina Harpreet Grewal (sign.)	02.03.2022



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Gjelleråsen Borettslag avholdes den 29.mars 2022 kl. 18:00 på Olavsgaard hotell.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Opptak av navnefortegnelse
 - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
 - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
2. **ÅRSBERETNING FOR 2021**
3. **ÅRSOPPGJØRET FOR 2021**
4. **GODTGJØRELSER TIL STYRET**
5. **INNKOMNE FORSLAG**
6. **VALG AV TILLITSVALGTE**

Skjetten 2.mars 2022

I styret for Gjelleråsen Borettslag

Per Arne Voldsrud
leder

Rina Grewal
styremedlem

Elisabeth Hovstad
styremedlem

Vidar Myhre
styremedlem

Terje Ferstad
styremedlem



FULLMAKT

_____ gis herved fullmakt

til å møte for meg på generalforsamling i Gjelleråsen Borettslag AL
den 29.mars 2022.

Skjetten den _____

Underskrift

LKV nr.

NB: Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

På generalforsamlingen kan både andelseier og ektefelle/samboende møte,
men bare en kan stemme for andelen, § 7 - 2.
Bruker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom andelseier ikke kan møte selv på generalforsamlingen, kan
han/hun i henhold til lov om burettslag § 7-3 første ledd møte ved
fullmektig. Generalforsamlingen kan kreve at det fremlegges skriftlig
fullmakt fra ektefelle/samboer når andelseieren ikke selv møter. For å
være på den sikre siden er det derfor best å ha med seg skriftlig fullmakt i
slike tilfeller.

Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen.



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR
GENERALFORSAMLING 29. MARS 2022**

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2021

Årsberetningen vedlegges, og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2021

A) Regnskapet for 2021.
Anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at resultatet tillegges opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSER TIL STYRET

A) Styret
Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.
B) Andre honorarer

5. INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp, 2.mars 2022, innkommet 2 forslag til behandling.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styremedlemmer
B) Valg av varamedlemmer til styret
C) Valg av valgkomité
E) Valg av (4) delegater med (3) varadelegater til BORI's generalforsamling 2022



STYRETS ÅRSBERETNING 2021

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Per Arne Voldsrud	LKV 153	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem:	Vidar Myhre	LKV 136	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem:	Elisabeth Hovstad	LKV 115	(valgt for 2 år i 2020)
Styremedlem:	Terje Ferstad	LKV 366	(valgt for 2 år i 2020)
Styremedlem:	Thore Johnsen	LKV 8	Avtrådte 22.06.2021
Styremedlem:	Rina Grewal	LKV 92	(valgt for 1 år i 2021)
1.Varamedlem:	Robin Karlson	LKV 376	(valgt for 1 år i 2021)
2.Varamedlem:	Trond Vaagan	LKV 88	(valgt for 1 år i 2021)
3.Varamedlem:	Saida Malik	LKV 143	(valgt for 1 år i 2021)
Valgkomite:	Jens Prøis	LKV 145	(valgt for 2 år i 2020)
	Tom H. Reine	LKV 167	(valgt for 2 år i 2020)
	Snorre Langen	LKV 386	(valgt for 2 år i 2021)

Delegater til generalforsamlingen BORI's generalforsamling i 2020:
Per Arne Voldsrud, Vidar Myhre, Elisabeth Hovstad og Terje Ferstad.

Varamedlem:
Rina Grewal, Robin Karlson og Trond Vaagan.

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er Bori BBL.
Revisor er statsautorisert revisor; SLM Revisjon AS.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

A Gjelleråsen Borettslaget ble stiftet 14 /10 - 1970 og har organisasjonsnummer 948122294
Borettslaget består av 170 andelsboliger, fordelt på 23 bygninger med følgende adresser
Landskronaveien 1-19, 27-49, 57-83, 87-105, 111-117,123-129, 133-147, 151-161, 165-171, 177-183, 2-20, 24-30, 36-62, 68-82, 86-92, 98-116,118-132, 136-150, 158-168, 174-184, 358-368, 374-380, 384-394, 2013 Skjetten.

Borettslaget har oppført sine bygninger på eiendommen;
gnr 69 bnr 27, 28 og 29 i Lillestrøm kommune.



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

Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Romerike.
Borettslagets hjemmeside har adresse www.gjelleråsen.no

- C Borettslagets styre har bestått av (2) kvinner og (3) menn. Styrets leder er mann. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

- D HMS / Ansatte

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer har plikt til å foreta egenkontroll på elektrisk anlegg og brannvarslings-/brannslukkingsutstyr i boligen og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og et eget HMS-system for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

Borettslaget har ingen ansatte.

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

- F Andre opplysninger

Vedtekter/regler

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget som ligger tilgjengelig på borettslagets hjemmeside.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer.

Bruksoverlating (utleie mm)

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



Brannsikringsutstyr

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannsløkningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Alle leiligheter er utrustet med min. 2 røykvarslere og pulverapparat. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

Fellesorganet

Fellesorganet for Skjettenbyen (FO), org.nr. 971 266 988.

FO er et felles interesseorgan for de 12 borettslagene i Skjettenbyen. Fellesorganet behandler saker som er av felles interesse for beboerne i Skjettenbyen ovenfor eksterne selskaper, Skedsmo kommune, fylkeskommunen, Statens Vegvesen osv.

I tillegg er FO ansvarlig for drift og vedlikehold av fellesområdene tilknyttet borettslagene (gressklipping, snøbrøyting og lignende), som utføres av Roger Olsen Vedlikehold AS.

Kabel-TV, bredbånd og telefoni

FO er ansvarlig for drift og vedlikehold av Skjettenbyen felleseide kabel-TV anlegg. Dagens avtale med Telia gjelder t.o.m. 31.12.2025.

I avtalen inngår det en kollektiv avtale på digital-TV og bredbånd tjeneste.

Oppgradering av bredbåndhastigheten (til rabatterte priser), abonnement på flere TV-pakker og fasttelefon over IP (VoIP) er noen av ekstrasjenesene den enkelte husstand kan kjøpe.

Telia sin servicetelefon 21545454 er betjent mellom kl. 09.00 - 22.00 (12.00 - 20.00). Se www.telia.no for mer informasjon.

Energimerking

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



Vedlikeholdshistorikk

Type vedlikehold	Årstall
Rehabilitering med utvendig skifte av panel og vindu	1995
Brannslukningsapparat i hver leilighet	2003
Taktekking foretatt på alle leiligheter	2004
Nye sikringsskap med automatsikringer og jordfeilsbrytere	2005
Borettslagets bygninger malt utvendig, "Tinova VX" – garanti	2005
Nye garasjer ble bygget, en til hver andel	2007
Garasjene behandlet med 2 strøk beis, september	2009
Nye Brannslukningsapparat fordelt, desember	2009
Montert snøfangere på alle garasjer foran alle porter	2009
Påbegynt parkeringsplass v/LKV 86	2010
Nye brann-/røykvarslere skiftet ut (2 i hver leilighet)	2010
Enkelte garasjer ble malt med strøk 3, sommeren	2010
Påbegynt kontroll / reparasjon av ringmursvarmekabler	2011
Ferdigstilt kontroll / reparasjon av ringmursvarmekabler	2012
Taktekkingen inspisert og nødvendig vedlikeholdt	2013
Borettslagets bygninger malt utvendig.	2014
Asfaltert parkeringsplass og gangvei	2014
Bygget styrerom i samarbeid med Landskronaveien borettslag	2015
Oppmerking av parkeringsplasser	2015
Oppgradering av tre lekeplasser	2015
Oppgradering av tre lekeplasser	2016
Nye røykvarslere (2stk) og brannslukningsapparat utlevert	2016
Oppstart takarbeider	2017
Ferdigstilt takarbeider	2018
Alle avløpsrør i rekkehus er vedlikehold spylt	2018
Alle garasjer er malt 2 strøk	2018
Gjennomført sluttbefaring av takarbeider	2019
Installert infrastruktur til ladning av el-bil i alle garasjer	2019
Oppgradering av en lekeplass, samt oppgradering av eksisterende.	2019
Skiftet alle vinduer og terrassedører med utv. aluminiums bekledning	2020
Startet vedlikehold og utskifting av utvendig panel	2021
Startet vedlikehold og utskifting av brannvern utstyr	2021



4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer og bygninger m.m., er i 2021 forsikret i

Protector forsikring ASA. Polise nr. 1363191-2.1

Skader som dekkes av forsikringen er som hovedregel alle skader i bygningen så sant skaden er upåregnelig og skjer plutselig og uforutsett. Unntatt er skader som skyldes slitasje, alder, korrosjon, dyr, insekter, sopp og råte. Videre erstattes ikke skader som skyldes svinnsprekker, setninger og material- og konstruksjonsfeil.

Forsikringen dekker **ikke** innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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

Bekjempelse av skadedyr dekkes. Dersom det oppdages mus, rotter, kakerlakker, veps, maur, sølvkre eller lignende i boligen skal styret kontaktes.

Egenandel er for tiden kr 10 000,-.

Borettslaget melder skadesaker direkte til forsikringsselskapet. Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styret.

Sikring mot tap av felleskostnader.

Borettslaget er tilknyttet Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond mot eventuelle tap på manglende innbetaling av felleskostnader etter stiftelsens vilkår.

5. BANKFORBINDELSE

Borettslaget har bankforbindelse med Handelsbanken.

6. FORKJØPSRETT

Andelseierne har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett annonseres på BORIs nettsider www.bori.no. Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivningen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan etter anmodning anslå markedspris.



7. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 formelle styremøter og behandlet løpende saker, så som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Bruksoverlating*
- *Info – rundskriv*
- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Vedlikeholdsarbeider - normalt vedlikehold*
- *Borettslaget benytter Hus og Gårdservice AS AS, som samarbeidspartner på vedlikehold*
- *Dugnad*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Forsikringsskader*
- *Bomiljø – trafikkforhold - støyplager*
- *Ivaretatt parkeringsbestemmelsene*

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



8. REGNSKAPET FOR 2021

Regnskapet for 2021 viser et positivt driftsresultat på kroner 1 778 760,- og et positivt årsresultat på kroner 1 052 131,-.

Inntektssiden viser et positivt avvik på kr. 234 943,- Dette skyldes i hovedsak Inntektsføring for etablering av ladestasjoner.
Kostnadssiden viser et overforbruk på 749 542,- Dette skyldes større kostnader på vedlikehold og økte materialkostnader, en budsjettert, brannsikring, samt utgiftsføring ved etablering av ladestasjoner.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2021 kroner 8 586 919,-.

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.

Ellers vises det til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som kommer frem under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2021 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske karakter fra 31.12.2021 og frem til styrets årsberetning er gitt.



9. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2022

Felleskostnader:

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader

Vedlikehold:

Borettslaget har følgende særskilte planer for vedlikehold i 2022:

- Ordinært nødvendig løpende vedlikehold
- Styret vil i 2022 fortsette arbeidet med å planlegge og gjennomføre langsiktig vedlikehold, deriblant videre oppgradering av utvendig panel og innhenting av tilbud på maling og utstyr til dette.

Forsikringer:

For bygningsforsikringer er indeksreguleringen for 2022 på ca. 5 %. I tillegg gjør selskapet en individuell vurdering på bakgrunn av skadestatistikk.

Kommunale avgifter:

Endringer i de kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en økning på 7 % i forhold til budsjett 2021.

Finanskostnader:

For lån med flytende rente er det lagt til grunn en økning på 0,56 %.

Revisjon:

Revisjonskostnaden økes ikke

Energi/fyring:

Vesentlig økning i energi/fyringsutgifter som følge av høye strømpriser.

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

Skjetten, 2.mars 2022

Per Arne Voldsrud
leder

Vidar Myhre
styremedlem

Rina Grewal
styremedlem

Elisabeth Hovstad
styremedlem

Terje Ferstad
styremedlem



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	10 433 993	10 457 920	10 206 100	10 673 507
Andre inntekter	2	7 050	91 267	0	0
Sum inntekter		10 441 043	10 549 187	10 206 100	10 673 507
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	169 909	45 120	45 120	45 120
Styrehonorar	4	320 000	320 000	320 000	320 000
Revisjonshonorar	4	7 313	7 206	7 600	7 600
Forretningsførerhonorar		162 860	159 040	162 858	167 575
Konsulent tjenester	5	51 620	53 063	43 000	73 000
Kontingenter		68 674	65 365	65 365	69 777
Drift og vedlikehold	6	2 309 384	2 063 069	1 675 100	1 602 600
Større vedlikehold/påkostninger		0	12 633 959	0	0
Forsikringer		621 055	578 346	607 315	653 000
Kommunale avgifter		3 149 885	2 970 353	3 400 000	3 622 000
Eiendomsskatt		434 788	416 066	450 000	500 000
Kostnader til sameier		559 221	636 340	685 283	823 878
Energi/fyring	7	451 135	98 849	200 000	520 000
Andre driftskostnader	8	356 439	185 956	251 100	267 600
Sum kostnader		8 662 283	20 232 732	7 912 741	8 672 150
Driftsresultat		1 778 760	-9 683 545	2 293 359	2 001 357
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		3 702	7 334	5 500	2 000
Rentekostnader		730 332	856 120	732 150	1 082 000
Sum finansposter		-726 630	-848 786	-726 650	-1 080 000
Årets resultat		1 052 131	-10 532 331	1 566 709	921 357
Disponering:					
Udekket tap	11	0	-10 532 331	0	0
Reduksjon udekket tap	11	1 052 131	0	0	0
Sum disponering		1 052 131	-10 532 331	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9, 14	7 515 550	7 515 550
Bygninger	9, 14	14 190 464	14 190 464
Garasjer	9, 14	15 107 788	15 107 788
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		36 813 802	36 813 802
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		30 996	69 776
Kortsiktige fordringer		62 062	99 744
Forskuddsbetalte kostnader		242 753	613 257
Bank		8 748 881	8 249 106
Sum omløpsmidler		9 084 693	9 031 883
SUM EIENDELER		45 898 495	45 845 685



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	10	17 000	17 000
Udekket tap	11	-9 640 417	-10 692 548
Sum egenkapital		-9 623 417	-10 675 548
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	12, 14	48 305 338	49 235 460
Borettsinnskudd	13, 14	6 718 800	6 718 800
Sum langsiktig gjeld		55 024 138	55 954 260
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		33 366	30 165
Leverandørgjeld		445 418	532 772
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger		13 370	0
Påløpne renter		4 367	4 036
Annen kortsiktig gjeld		1 253	0
Sum kortsiktig gjeld		497 774	566 973
Sum gjeld		55 521 912	56 521 233
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 898 495	45 845 685

Pant og sikkerhetsstillelse 14

Lillestrøm 31.12.21
Gjelleråsen Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Per Arne Voldsrud
Styreleder

Rina Harpreet Grewal
Styremedlem

Vidar Myhre
Styremedlem

Terje Ferstad
Styremedlem

Elisabeth Hovstad
Styremedlem

255 Gjelleråsen 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

	2021	2020
Felleskostnader	7 607 160	7 039 020
Garasje	938 400	938 400
Stipulerte renter	732 360	997 560
Stipulerte avdrag	928 200	718 080
Avdrag Ladestasjon	171 738	764 860
Strøm elbil	56 135	0
Sum	10 433 993	10 457 920

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Portåpner/bompenger/nøkler	6 300	0
Andre innbetalinger	750	91 267
Sum	7 050	91 267

Andre innbetalinger gjelder en viderefakturering av fjernkontroll til kr. 750,-



NOTER

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Lønn til ansatte	97 650	0
Opptjente feriepenger	11 718	0
Arbeidsgiveravgift	58 889	45 120
Arbeidsgiveravgift feriepenger	1 652	0
Sum	169 909	45 120

Borettslaget har faste ingen ansatte.

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

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	320 000	320 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	7 313	7 206
Sum	327 313	327 206

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021
I tillegg har styret fått dekket utgifter for tilsammen kr. 3 019,- for sommeravslutning og diverse bevertning til møter.

Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Juridisk rådgivning	14 945	52 450
Teknisk bistand	719	0
Vedlikeholdsplan/HMS	29 788	0
Andre forvaltningstjenester	6 168	613
Sum	51 620	53 063



NOTER

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	1 139 459	1 079 090
Vedlikehold VVS	145 487	152 034
Vedlikehold elektro	199 360	167 592
Vedlikehold utvendige anlegg	192 736	153 468
Vedlikehold garasjer	53 646	19 664
Andre drift/vedl. holdskostn.	2 015	0
Brannsikring	80 170	0
Egenandel forsikringsskader	10 000	10 000
Vaktmestertjenester	450 012	437 979
Snøbrøyting/strøing/feing	36 499	43 242
Sum	2 309 384	2 063 069

Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	451 135	98 849
Sum	451 135	98 849

Note 8 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Leiekostnader lokaler/parkering	2 500	0
Sjøpeltømming/Container	182 600	138 918
Sanitær- og renholdskostnader	138	0
Leie/leasing av kontormaskiner	10 831	12 893
Verktøy og redskaper	25 849	1 098
Innkjøp av IT-/kontormaskiner	54 434	0
Nøkler, låser og skilt	725	0
Skadedyrarb. & Soppkontroll	10 063	0
Kontorrekvisita	1 926	0
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	0	913
Kostnader tillitsvalgte	3 019	3 571
Generalforsamling/årsmøte	19 385	7 706
Andre kontorkostnader	4 481	8 100
Telekommunikasjon	1 869	1 495
IT-Kostnader	27 204	1 083
Porto	3 078	0
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	650	3 833
Gaver	1 952	869
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	5 735	5 477
Øreavrunding	-1	0
Sum	356 439	185 956



NOTER

Note 9 - Anleggsmidler

	Bygninger-Garasjer	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	15 107 788	14 190 464	7 515 550
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	15 107 788	14 190 464	7 515 550
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	15 107 788	14 190 464	7 515 550

Antatt levetid i år :

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

Note 10 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	170	100	17 000

Note 11 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Udekket tap pr. 01.01	-10 692 548	-160 217
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	1 052 131	-10 532 331
Udekket tap pr. 31.12	-9 640 417	-10 692 548

Note 12 - Pantelån

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	83987190429
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	1.65 %
Beregnet innfridd:	30.03.2060
Opprinnelig lånebeløp:	49 862 000
Lånesaldo 01.01:	49 235 460
Avdrag i perioden:	930 122
Lånesaldo 31.12:	48 305 338
Saldo 5 år frem i tid:	43 795 615



NOTER

Note 13 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 14 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	55 024 138	55 954 260
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	36 813 802	36 813 802

Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2021
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	60 718 800	45 718 800



NOTER

Note 15 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	8 464 910	4 795 036
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 052 131	-10 532 331
Opptak langsiktig gjeld	0	49 821 000
Avdrag langsiktig gjeld	-930 122	-35 618 795
B. Årets endringer disponible midler	122 009	3 669 874
C. Disponible midler 31.12	8 586 919	8 464 910
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	9 084 693	9 031 883
- Kortsiktig gjeld	497 774	566 973
= Disponible midler 31.12	8 586 919	8 464 910

Note 16 - Garantiansvar

Dette refererer seg i sin helhet til solidaransvar for den samlede gjeld i Sameiet Fellesorganet for Skjettenbyen hvor vår andel er 170/1802 deler. Vår andel av driftsutgiftene er inntatt i resultatregnskapet under kostnader og renteinntekter. Til orientering vedlegges kopi av sameiets regnskap.

	2021	2020
Garantiansvar	3 083 115	3 901 717



Resultat og balanse med noter for Gjelleråsen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gjelleråsen Borettslag

Styreleder	Per Arne Voldsrud (sign.)	02.03.2022
Styremedlem	Elisabeth Hovstad (sign.)	02.03.2022
Styremedlem	Vidar Myhre (sign.)	02.03.2022
Styremedlem	Terje Ferstad (sign.)	02.03.2022
Styremedlem	Rina Harpreet Grewal (sign.)	02.03.2022



Til generalforsamlingen i Gjelleråsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Gjelleråsen Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 052 131. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetning bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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.

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.

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

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no

Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Nettside: www.slm-revisjon.no



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

An Association of
Independent Accounting Firms



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 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>.

Lillestrøm, 7. mars 2022
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



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



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Buypass

Dato og tid

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

07.03.2022 21.24.01

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



Til generalforsamlingen i Gjelleråsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Gjelleråsen Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 052 131. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetning bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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.

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 avvirket.

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



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



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 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>.

Lillestrøm, 7. mars 2022

SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud 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

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no

Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Nettside: www.slm-revisjon.no



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



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Buypass

Dato og tid

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

07.03.2022 21.24.01

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