



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 876 444  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: STRØMSKOLLEN BORETTSLAG  
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: Daniel Olsen Hultmann  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 079 632	4 041 529
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 079 632</b>	<b>4 041 529</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		139 827	119 805
Annen driftskostnad		1 756 831	1 325 366
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 896 657</b>	<b>1 445 172</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 182 975</b>	<b>2 596 357</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		22 588	21 775
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 588</b>	<b>21 775</b>
Annen rentekostnad		1 085 120	1 277 692
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 085 120</b>	<b>1 277 692</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 062 532</b>	<b>-1 255 917</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 120 442</b>	<b>1 340 441</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 120 442</b>	<b>1 340 441</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 120 443</b>	<b>1 340 440</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 120 443	1 340 440
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 120 443</b>	<b>1 340 440</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		87 888 000	87 888 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>87 888 000</b>	<b>87 888 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		886 418	683 661
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>886 418</b>	<b>683 661</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>88 774 418</b>	<b>88 571 661</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		25 003	17 855
Andre fordringer		344 235	99 895
<b>Sum fordringer</b>		<b>369 238</b>	<b>117 750</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		952 409	1 483 082
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>952 409</b>	<b>1 483 082</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 321 648</b>	<b>1 600 832</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>90 096 065</b>	<b>90 172 493</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		235 000	235 000



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>235 000</b>	<b>235 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		11 757 448	10 637 005
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>11 757 448</b>	<b>10 637 005</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>11 992 448</b>	<b>10 872 005</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		47 730 672	51 788 730
Øvrig langsiktig gjeld		30 083 825	27 419 208
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>77 814 497</b>	<b>79 207 938</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>77 814 497</b>	<b>79 207 938</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		278 960	68 981
Annen kortsiktig gjeld		10 160	23 570
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>289 120</b>	<b>92 550</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>78 103 617</b>	<b>79 300 488</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>90 096 065</b>	<b>90 172 493</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 554417

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 876 444  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: STRØMSKOLLEN 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: Daniel Olsen Hultmann  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2021

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.07.2021



Organisasjonsnr: 990 876 444  
STRØMSKOLLEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 079 632	4 041 529
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 079 632</b>	<b>4 041 529</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		139 827	119 805
Annen driftskostnad		1 756 831	1 325 366
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 896 657</b>	<b>1 445 172</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 182 975</b>	<b>2 596 357</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		22 588	21 775
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 588</b>	<b>21 775</b>
Annen rentekostnad		1 085 120	1 277 692
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 085 120</b>	<b>1 277 692</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 062 532</b>	<b>-1 255 917</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 120 442</b>	<b>1 340 441</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 120 442</b>	<b>1 340 441</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 120 443</b>	<b>1 340 440</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 120 443	1 340 440
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 120 443</b>	<b>1 340 440</b>



Organisasjonsnr: 990 876 444  
STRØMSKOLLEN BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2020** **2019**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom

Sum varige driftsmidler 87 888 000 87 888 000

#### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

886 418 683 661

Sum finansielle

anleggsmidler 886 418 683 661

Sum anleggsmidler

88 774 418 88 571 661

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer

25 003 17 855

Andre fordringer

344 235 99 895

Sum fordringer

369 238 117 750

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

952 409 1 483 082

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

952 409 1 483 082

Sum omløpsmidler

1 321 648 1 600 832

SUM EIENDELER

90 096 065 90 172 493

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Selskapskapital

235 000 235 000

Sum innskutt egenkapital

235 000 235 000

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

11 757 448 10 637 005

Sum opptjent egenkapital

11 757 448 10 637 005

Sum egenkapital

11 992 448 10 872 005



<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	47 730 672	51 788 730
Øvrig langsiktig gjeld	30 083 825	27 419 208
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>77 814 497</b>	<b>79 207 938</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>77 814 497</b>	<b>79 207 938</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	278 960	68 981
Annen kortsiktig gjeld	10 160	23 570
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>289 120</b>	<b>92 550</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>78 103 617</b>	<b>79 300 488</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>90 096 065</b>	<b>90 172 493</b>



Organisasjonsnr: 990 876 444  
STRØMSKOLLEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

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	127000.00
<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	1 598 343	1 563 577	1 568 005	1 568 005
Andel renter	1 085 120	1 269 334	1 424 131	888 406
Andel avdrag	1 223 545	1 070 769	1 055 452	1 235 025
Andre inntekter	2 728	0	0	0
Nedskrivning andel IN-gjeld	169 896	137 849	0	0
<b>Sum inntekter</b>	<b>4 079 632</b>	<b>4 041 529</b>	<b>4 047 588</b>	<b>3 691 436</b>
<b>Kostnader</b>				
Lønns- og personalkostnader	12 827	14 805	14 805	17 907
Styrehonorar	127 000	105 000	127 000	127 000
Revisjonshonorar	4 881	4 881	5 100	5 100
Forretningsførerhonorar	106 796	103 464	106 850	109 360
Konsulenttjenester	12 732	16 242	40 000	43 040
Drift og vedlikehold	547 001	374 109	494 500	354 500
Vedlikeholdsavsetninger	0	0	100 000	100 000
Forsikringer	261 289	163 258	213 250	272 900
Kommunale avgifter	486 529	374 144	363 500	450 000
Eiendomsskatt	42 774	16 096	13 000	50 000
Energi/fyring	93 527	102 460	97 000	97 000
Kabel-TV og bredbånd	137 261	123 174	141 750	141 750
Andre driftskostnader	64 041	47 538	35 000	36 000
<b>Sum kostnader</b>	<b>1 896 657</b>	<b>1 445 172</b>	<b>1 751 755</b>	<b>1 804 557</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>2 182 975</b>	<b>2 596 357</b>	<b>2 295 833</b>	<b>1 886 879</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Renteinntekter	22 588	21 775	3 000	89 975
Rentekostnader	1 085 120	1 277 692	1 424 131	888 406
<b>Sum finansposter</b>	<b>-1 062 532</b>	<b>-1 255 917</b>	<b>-1 421 131</b>	<b>-798 431</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>1 120 443</b>	<b>1 340 440</b>	<b>874 702</b>	<b>1 088 448</b>
<b>Disponering:</b>				
Overført til/fra egenkapital	1 120 443	1 340 440	0	0
<b>Sum disponering</b>	<b>1 120 443</b>	<b>1 340 440</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	7 900 000	7 900 000
Bygninger	79 988 000	79 988 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
Øremerkede bankinnskudd	886 418	683 661
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>88 774 418</b>	<b>88 571 661</b>
<b>Omløpsmidler</b>		
Restanser felleskostnader	25 003	17 855
Forskuddsbetalte kostnader	344 235	99 895
Bank	952 409	1 483 082
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>1 321 648</b>	<b>1 600 832</b>
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>90 096 065</b>	<b>90 172 493</b>



## BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Andelskapital/innskutt egenkapital	235 000	235 000
Opptjent egenkapital	11 757 448	10 637 005
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11 992 448</b>	<b>10 872 005</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
IN-gjeld	9 331 825	6 667 208
Pantelån	47 730 672	51 788 730
Borettsinnskudd	18 952 000	18 952 000
Garasje innskudd	1 800 000	1 800 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>77 814 497</b>	<b>79 207 938</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Forskudd felleskostnader	5 465	0
Leverandørgjeld	278 960	68 981
Påløpne renter	4 695	7 804
Annen kortsiktig gjeld	0	15 766
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>289 120</b>	<b>92 550</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>78 103 617</b>	<b>79 300 488</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>90 096 065</b>	<b>90 172 493</b>

Pant og sikkerhetsstillelse

Lillestrøm 31.12.20  
Strømskollen Borettslag

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

\_\_\_\_\_  
Petter Karlend  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Daniel Olsen Hultmann  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Elin Andreassen  
Styremedlem



## Strømskollen Borettslag STYRETS ÅRSBERETNING 2020

### 1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Petter Karlend	(valgt for 2 år i 2020)
Styremedlem	: Elin Andreassen	(valgt for 2 år i 2020)
Styremedlem	: Daniel Hultmann	(valgt for 2 år i 2019)

Varamedlemmer til styret:

: Mona Hunderi	(valgt for 1 år i 2020)
----------------	-------------------------

Valgkomite : Yaritza Novoa  
:

### 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

### 3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Strømskollen Borettslag ble stiftet 26.01.2007 og har organisasjonsnummer 990 876 444.

Borettslaget har elektronisk fakturamottak med adresse:

**829 Strømskollen Borettslag**  
**Fakturamottak BORI BBL**  
**Postboks 4381 Vika, 8608 MO I RANA**

Borettslaget kan også motta faktura i pdf/tiff på [faktura@bori.no](mailto:faktura@bori.no)

Borettslaget består av 47 andelsboliger, fordelt på 3 bygninger med adresse Grønliveien 3-27, 2010 Strømmen.

Eiendommen har gnr 78 bnr 357 i Skedsmo 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 Styret består av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i borettslaget.

- D HMS / Ansatte / arbeidsmiljø



Borettslaget har ingen ansatte.

Styret jobber med å få på plass et bedre internkontrollsystem.

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

#### 4. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 9 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader/vedlikeholdskostnader  
Vedtatt av styret å opprettholde økt vedlikeholdskostnad frem til 30.06.2021 for å bygge opp buffer.
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold i fellesarealer og av bygningsmasser.
- Vårvask av gulv i garasjeanlegg.
- Forsikringsskader fulgt opp i samråd med BORI BBL og Gjensidige forsikring.
- Tømming av kummer 2 ganger pr år samt service av pumpe.
- Årlig service av brannvarslingssystemet gjennomført av Siemens BT.
- Behandle klagesaker fra beboere vedr hundehold, støy fra leiligheter, oppbevaring på svalganger, rydding av garasjeanlegg..
- Bestilt garasje åpnere og nøkler til beboere.
- Gjennomført årlig service på heis av KONE AS

Hva har skjedd i forhold til eiere og beboere i 2020?

- Generalforsamling 1
- Beboermøte 1
- Styremøter 8
- Vår dugnad
- Infoskriv til nye andelseiere – rundskriv relatert til alle beboere
- Omsetning av 5 andeler som ble omsatt for markedspris, alle solgt på relativt kort tid.
- Innrapportering av vannforbruk i fellesareal.
- Lekeplass var ikke godkjent og det ble foretatt utbedringer iht rapport.
- Ventilasjon – Filtre kan kjøpes av styreleder for kr 500,-
- Garasjeportåpner og nøkler kan bestilles av styreleder. Faktura sendes direkte til beboer/andelseier og betales av hver enkelt.
- Styret har bedriftskonto hos Plantasjen
- Styret benytter BORI's styreportal som «arbeidsredskap» til oppfølging av saker, dokumenter, kontore regninger". Det er kun varamedlem som ikke har tilgang til denne tjenesten.



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 2 182 975,- og et positivt årsresultat på kr 1 120 443,-

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2020 kr 1 032 527,-

Styret foreslår at den delen av resultatet som gjelder innbetalt andel fellesgjeld overføres Egenkapital IN og det øvrig tillegges opptjent egenkapital.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Kostnader til strøm har vært høyere enn budsjettet.
- Andre driftskostnader har vært mer enn budsjettet.
- Rentekostnader avviker fra budsjett, men dette oppveies av at innkrevningen er justert tilsvarende og avvik på rentene får dermed ikke innvirkning på årsresultatet.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er foretatt avsetninger samt ekstra innbetaling for vedlikehold frem til 30.06.2021. Det vil bli fremmet på Generalforsamling 2020 å fortsette ekstra innbetaling til vedlikeholds også etter 01.07.2020.

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.

Kabel TV avgiften er kr 247,50,- pr mnd.

Det innbetales til ekstra vedlikehold månedlig.

Lån med individuell nedbetaling (IN-avtale) reguleres og avregnes fortløpende etter gjeldende lånebetingelser.

### *Vedlikehold*

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold:

- Utbedre råteskader i borettslaget



Det er innhentet rapport fra Mycoteam AS som vil estimere omfanget av råteskadene og behovet for utbedringer. Dette vil bli lagt frem på GF sammen med kostnadsestimat og forslag til finansiering av utbedringene.

#### *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*

Endringer i de kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en generell økning på 5% i forhold til 2020

Det er stor usikkerhet rundt kommunale avgifter og eiendomsskatt for 2021 på grunn av kommunesammenslåingen, og at 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. Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

Forøvrig 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.

Strømmen, 01.06.2021

		
Elin Andreassen styremedlem	Petter Karlend styreleder	Daniel Hultmann styremedlem



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	1 598 343	1 563 577	1 568 005	1 568 005
Andel renter		1 085 120	1 269 334	1 424 131	888 406
Andel avdrag		1 223 545	1 070 769	1 055 452	1 235 025
Andre inntekter	2	2 728	0	0	0
Nedskrivning andel IN-gjeld	13	169 896	137 849	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 079 632</b>	<b>4 041 529</b>	<b>4 047 588</b>	<b>3 691 436</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	3	12 827	14 805	14 805	17 907
Styrehonorar	4	127 000	105 000	127 000	127 000
Revisjonshonorar	4	4 881	4 881	5 100	5 100
Forretningsførerhonorar		106 796	103 464	106 850	109 360
Konsulenttjenester	5	12 732	16 242	40 000	43 040
Drift og vedlikehold	6	547 001	374 109	494 500	354 500
Vedlikeholdsavsetninger		0	0	100 000	100 000
Forsikringer		261 289	163 258	213 250	272 900
Kommunale avgifter		486 529	374 144	363 500	450 000
Eiendomsskatt		42 774	16 096	13 000	50 000
Energi/fyring	7	93 527	102 460	97 000	97 000
Kabel-TV og bredbånd	8	137 261	123 174	141 750	141 750
Andre driftskostnader	9	64 041	47 538	35 000	36 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 896 657</b>	<b>1 445 172</b>	<b>1 751 755</b>	<b>1 804 557</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 182 975</b>	<b>2 596 357</b>	<b>2 295 833</b>	<b>1 886 879</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		22 588	21 775	3 000	89 975
Rentekostnader		1 085 120	1 277 692	1 424 131	888 406
<b>Sum finansposter</b>		<b>-1 062 532</b>	<b>-1 255 917</b>	<b>-1 421 131</b>	<b>-798 431</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 120 443</b>	<b>1 340 440</b>	<b>874 702</b>	<b>1 088 448</b>
<b>Disponering:</b>					
Overført til/fra egenkapital	12	1 120 443	1 340 440	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>1 120 443</b>	<b>1 340 440</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	7 900 000	7 900 000
Bygninger	10, 15	79 988 000	79 988 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Øremerkede bankinnskudd		886 418	683 661
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>88 774 418</b>	<b>88 571 661</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		25 003	17 855
Forskuddsbetalte kostnader		344 235	99 895
Bank		952 409	1 483 082
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 321 648</b>	<b>1 600 832</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>90 096 065</b>	<b>90 172 493</b>



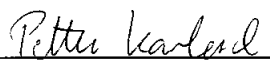
## BALANSE

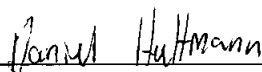
	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	235 000	235 000
Opptjent egenkapital	12	11 757 448	10 637 005
<b>Sum egenkapital</b>		<b>11 992 448</b>	<b>10 872 005</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
IN-gjeld	13, 15	9 331 825	6 667 208
Pantelån	13, 15	47 730 672	51 788 730
Borettsinnskudd	14, 15	18 952 000	18 952 000
Garasje innskudd		1 800 000	1 800 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>77 814 497</b>	<b>79 207 938</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		5 465	0
Leverandørgjeld		278 960	68 981
Påløpne renter		4 695	7 804
Annen kortsiktig gjeld		0	15 766
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>289 120</b>	<b>92 550</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>78 103 617</b>	<b>79 300 488</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>90 096 065</b>	<b>90 172 493</b>

Pant og sikkerhetsstillelse 15

Lillestrøm 31.12.20  
Strømskollen Borettslag

Sted: Strømmen, dato: 01.06.21

  
Petter Karlend  
Styreleder

  
Daniel Elen Hultmann  
Styremedlem

  
Elin Andreassen  
Styremedlem



## NOTER

### Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
Felleskostnader	1 305 663	1 270 897
Garasje	18 720	18 720
Varme / brensel	900	900
Kabel-TV/bredbånd	173 148	173 148
Vedlikehold	99 912	99 912
<b>Sum</b>	<b>1 598 343</b>	<b>1 563 577</b>

### Note 2 - Andre inntekter

	2020	2019
Andre innbetalinger	2 728	0
<b>Sum</b>	<b>2 728</b>	<b>0</b>

Andre inntekter gjelder avregning av IN.



## NOTER

### Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	17 907	14 805
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	-5 080	0
<b>Sum</b>	<b>12 827</b>	<b>14 805</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	127 000	105 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 881	4 881
<b>Sum</b>	<b>131 881</b>	<b>109 881</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020.

### Note 5 - Konsulenttjenester

	2020	2019
Juridisk rådgivning	0	3 906
Andre forvaltningstjenester	12 732	12 336
<b>Sum</b>	<b>12 732</b>	<b>16 242</b>

### Note 6 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold bygg	314 828	0
Vedlikehold VVS	0	9 095
Vedlikehold elektro	6 980	2 232
Vedlikehold utvendige anlegg	2 090	768
Heiskostnader	22 709	61 352
Brannsikring	16 569	15 371
Kostnader til dugnad	0	697
Egenandel forsikringsskader	0	10 000
Vaktmestertjenester	183 825	274 595
<b>Sum</b>	<b>547 001</b>	<b>374 109</b>



## NOTER

### Note 7 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	93 527	102 460
<b>Sum</b>	<b>93 527</b>	<b>102 460</b>

### Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2020	2019
Kabel-TV	137 261	123 174
<b>Sum</b>	<b>137 261</b>	<b>123 174</b>

### Note 9 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Søppeltømming/Container	4 400	7 394
Lyspærer, sikringer m.m.	1 502	770
Leie maskiner	0	2 075
Nøkler, låser og skilt	1 622	0
Skadedyrarb. & Soppkontroll	25 875	0
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	913	1 188
Generalforsamling/årsmøte	7 921	8 233
IT-Kostnader	18 801	25 080
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	3 008	2 798
<b>Sum</b>	<b>64 041</b>	<b>47 538</b>

### Note 10 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	79 988 000	7 900 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	79 988 000	7 900 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	79 988 000	7 900 000

Antatt levetid i år :

Det avsettes årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold som ikke dekkes av vedlikeholdsavsetningen 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	47	5 000	235 000



## NOTER

### Note 12 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
Opptjent egenkapital 01.01	10 637 005	9 296 565
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 120 443	1 340 440
Opptjent egenkapital 31.12	11 757 448	10 637 005

### Note 13 - Pantelån

Kreditor:	<b>DNB BANK ASA</b>
Formål:	Refinansiering anskaffelselån <b>12120748309</b>
Lånenummer:	
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2011
Rentesats:	1.80 %
Beregnet innfridd:	30.06.2051
Opprinnelig lånebeløp:	67 000 000
Lånesaldo 01.01:	51 788 730
Avdrag i perioden:	4 058 058
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>47 730 672</b>
Saldo 5 år frem i tid:	41 576 228
Andelssaldo 01.01:	6 667 208
Innbetalt IN i perioden:	2 834 513
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	169 896
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>9 331 825</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>57 062 497</b>

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

### 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	76 014 497	77 407 938
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	87 888 000	87 888 000



## NOTER

### Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	87 752 000	87 752 000

### Note 16 - Disponible midler

	2020	2019
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>1 508 282</b>	<b>1 381 497</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 120 443	1 340 440
Avdrag langsiktig gjeld	-1 223 545	-1 070 769
Nedskrivning IN-gjeld	-169 896	-137 849
Endringer i andre langsiktige poster	-202 757	-5 037
B. Årets endringer disponible midler	-475 755	126 785
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>1 032 527</b>	<b>1 508 282</b>
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	1 321 648	1 600 832
- Kortsiktig gjeld	289 120	92 550
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>1 032 527</b>	<b>1 508 282</b>



Til generalforsamlingen i Strømskollen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Strømskollen Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 120 443. 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 årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

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

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

---

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

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

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)





Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

#### **Uttalelse om andre lovmessige krav**

##### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Lillestrøm, 10. juni 2021  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)