



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 954 462 323  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: AL STRANDMOEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Storgata 51  
2414 ELVERUM

### 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: OLE IVER MORTHOV  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2021

### 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, 26.05.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 670 638	2 574 866
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 670 638</b>	<b>2 574 866</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		88 080	86 716
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		31 787	15 893
Annen driftskostnad		2 120 606	2 483 580
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 240 473</b>	<b>2 586 189</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>430 165</b>	<b>-11 323</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 387	10 898
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 387</b>	<b>10 898</b>
Annen finanskostnad		235 034	288 244
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>235 034</b>	<b>288 244</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-229 647</b>	<b>-277 346</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>200 518</b>	<b>-288 669</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>200 518</b>	<b>-288 669</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>200 518</b>	<b>-288 669</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>200 518</b>	<b>-288 669</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		200 518	-288 669
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>200 518</b>	<b>-288 669</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		7 016 140	7 016 140
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		6 907 429	6 939 216
Sum varige driftsmidler		13 923 569	13 955 356
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		24 000	24 000
Sum finansielle anleggsmidler		24 000	24 000
Sum anleggsmidler		13 947 569	13 979 356
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		127 667	125 387
Sum fordringer		127 667	125 387
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 769 932	1 784 934
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 769 932	1 784 934
Sum omløpsmidler		1 897 599	1 910 321
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 845 168</b>	<b>15 889 677</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 800</b>	<b>4 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 611 202	3 410 683
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 611 202</b>	<b>3 410 683</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 616 002</b>	<b>3 415 483</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 478 732	10 792 658
Øvrig langsiktig gjeld		1 620 000	1 620 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>12 098 732</b>	<b>12 412 658</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 098 732</b>	<b>12 412 658</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			-1
Leverandørgjeld		130 434	61 536
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>130 435</b>	<b>61 536</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 229 167</b>	<b>12 474 194</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 845 168</b>	<b>15 889 677</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440914

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 954 462 323  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: AL STRANDMOEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Storgata 51  
2414 ELVERUM

#### 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: OLE IVER MORTHOV  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2021

#### 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, 03.07.2021



Organisasjonsnr: 954 462 323  
AL STRANDMOEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 670 638	2 574 866
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 670 638</b>	<b>2 574 866</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		88 080	86 716
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		31 787	15 893
Annen driftskostnad		2 120 606	2 483 580
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 240 473</b>	<b>2 586 189</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>430 165</b>	<b>-11 323</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 387	10 898
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 387</b>	<b>10 898</b>
Annen finanskostnad		235 034	288 244
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>235 034</b>	<b>288 244</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-229 647</b>	<b>-277 346</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>200 518</b>	<b>-288 669</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>200 518</b>	<b>-288 669</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>200 518</b>	<b>-288 669</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>200 518</b>	<b>-288 669</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		200 518	-288 669
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>200 518</b>	<b>-288 669</b>



Organisasjonsnr: 954 462 323  
AL STRANDMOEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		7 016 140	7 016 140
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		6 907 429	6 939 216
Sum varige driftsmidler		13 923 569	13 955 356
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		24 000	24 000
Sum finansielle anleggsmidler		24 000	24 000
Sum anleggsmidler		13 947 569	13 979 356
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		127 667	125 387
Sum fordringer		127 667	125 387
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 769 932	1 784 934
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 769 932	1 784 934
Sum omløpsmidler		1 897 599	1 910 321
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 845 168</b>	<b>15 889 677</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	4 800	4 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>4 800</b>	<b>4 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	3 611 202	3 410 683
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>3 611 202</b>	<b>3 410 683</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3 616 002</b>	<b>3 415 483</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 478 732	10 792 658
Øvrig langsiktig gjeld	1 620 000	1 620 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>12 098 732</b>	<b>12 412 658</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>12 098 732</b>	<b>12 412 658</b>
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		-1
Leverandørgjeld	130 434	61 536
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>130 435</b>	<b>61 536</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>12 229 167</b>	<b>12 474 194</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>15 845 168</b>	<b>15 889 677</b>



Organisasjonsnr: 954 462 323  
AL STRANDMOEN BORETTSLAG

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

**REGNSKAPSPRINSIPPER** Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. **INNTEKTER** Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD** Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. **FORDRINGER** Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. **SKATTETREKSKONTO** Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



### Heldigitalt ordinært årsmøte 2021

Velkommen til AL Strandmoen Borettslag årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Møtet åpner 18 mai kl. 09:00 og lukker 21. mai kl. 09:00. Du kan finne møtet på følgende adresse: <https://www.styrerommet.no/eier/4929/arsmote/2021>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling:

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Innkomne forslag:  
Forslag til vedlegg til vedtekter Strandmoen brl
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling
8. Valg av valgkomité

Elverum, 26.04.2021  
Styret i AL Strandmoen Borettslag

Vegard Gundersen

Berit Holø

Odd Thoresen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Vegard Gundersen	Linneavegen 75
Styremedlem	Berit Holø	Linneavegen 59
Styremedlem	Odd Thoresen	Andreas Grøttings Veg 19 B
Varamedlem	Tom Kroken	Linneavegen 95
Varamedlem	Heidi Nygård	Linneavegen 47
Varamedlem	Inger Marit Temmen	Linneavegen 19

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Vegard Gundersen Linneavegen 75

Varadelegert

#### Valgkomiteen

Torgeir Holø Linneavegen 59  
Ragnar Søberg Linneavegen 65

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

#### Generelle opplysninger om AL Strandmoen Borettslag

Borettslaget består av 48 andelsleiligheter.

AL Strandmoen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954462323, og ligger i ELVERUM kommune.

Gårds- og bruksnummer :

25 284

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

#### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## Styrets arbeid

2020 har vært ett spesielt år, med korona og de begrensninger de har hatt for styret. Men vi har så langt klart oss bra.

2020 har vært ett meget travelt år, med vann skader og diverse andre ting.

Det har i 2020 vært avholdt 10 styremøter hvor av 83 saker til behandling, 1 generalforsamling digitalt, 1 budsjett møte, 1 møte med Telenor, 4 møter med Obos Prosjekt, 1 beboer møte info om bad, 2 møter med Vaktmesterservice, 3 møter med Recover, om vann skade i nr 61. Styret vil takke Tina og Lars for deres tålmodighet ved denne saken.

Antall telefon møter har jeg ikke oversikten på, men det er mange. Møtene på telefonen har vart i fra 10 min. opptil 2 timer.

Det har blitt skiftet alle topp beslag på de små leilighetene i sommer.

Styret vil også takke Aud og Tom, for deres initiativ til bål brenning for sykehus saken. 2021 vil også ble ett spennende år, både pga Korona, men også om de store tiltakene vi må gjøre om vann og kloakk.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 668 638,-.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 240 473,-.

### Resultat

Årets resultat på kr 200 518,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 767 164,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 250 000,- til ordinært vedlikehold i borettslaget.

### **Kommunale avgifter i ELVERUM kommune**

Det er budsjettert med en forventet økning på 5%.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med en økning på 5%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AL Strandmoen Borettslag.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i AL Strandmoen Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert AL Strandmoen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og note 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 budsjettall 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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - AL Strandmoen Borettslag



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.

---

### *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 bokføringsskikk i Norge.

Hamar, 29. April 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Vegard H. Løvlien  
Statsautorisert revisor

(2)



## AL STRANDMOEN BORETTSLAG ORG.NR. 954 462 323, KUNDENR. 4929

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 848 785</b>	<b>2 505 900</b>	<b>1 848 785</b>	<b>1 767 165</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	200 518	-288 669	412 700	517 400
Tilbakeføring av avskrivning 14	31 787	15 893	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-313 926	-288 977	-287 000	-334 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-81 621</b>	<b>-561 753</b>	<b>125 700</b>	<b>183 400</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 767 164</b>	<b>1 944 147</b>	<b>1 974 485</b>	<b>1 950 565</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	1 897 599	1 910 321		
Kortsiktig gjeld	-130 435	-61 536		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 767 164</b>	<b>1 848 785</b>		



## AL STRANDMOEN BORETTSLAG ORG.NR. 954 462 323, KUNDENR. 4929

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 668 638	2 558 142	2 668 000	2 668 000
Andre inntekter	3	2 000	16 724	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 670 638</b>	<b>2 574 866</b>	<b>2 668 000</b>	<b>2 668 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 080	-10 716	-10 000	-11 500
Styrehonorar	5	-80 000	-76 000	-76 000	-80 000
Avskrivninger	14	-31 787	-15 893	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 600	-5 100	-5 200	-6 000
Forretningsførerhonorar		-124 625	-121 230	-123 000	-130 000
Konsulenthonorar	7	-234 612	-6 594	-15 000	-15 000
Kontingenter		-9 600	-9 600	-9 600	-9 600
Drift og vedlikehold	8	-386 525	-465 054	-250 000	-250 000
Forsikringer		-159 648	-162 412	-180 000	-167 000
Kommunale avgifter	9	-652 643	-651 712	-683 500	-682 500
Energi/fyring		-39 630	-50 148	-44 000	-44 000
TV-anlegg/bredbånd		-248 525	-245 644	-254 000	-260 000
Andre driftskostnader	10	-259 198	-766 087	-300 000	-300 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 240 473</b>	<b>-2 586 189</b>	<b>-1 950 300</b>	<b>-1 955 600</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>430 165</b>	<b>-11 323</b>	<b>717 700</b>	<b>712 400</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	5 387	10 898	0	0
Finanskostnader	12	-235 034	-288 244	-305 000	-195 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-229 647</b>	<b>-277 346</b>	<b>-305 000</b>	<b>-195 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>200 518</b>	<b>-288 669</b>	<b>412 700</b>	<b>517 400</b>
Til opptjent egenkapital		200 518	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-288 669		



**AL STRANDMOEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 954 462 323, KUNDENR. 4929**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	6 712 790	6 712 790
Tomt		303 350	303 350
Andre varige driftsmidler	14	6 907 429	6 939 216
Aksjer og andeler	15	24 000	24 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>13 947 569</b>	<b>13 979 356</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		127 667	125 387
Driftskonto OBOS-banken		724 998	745 008
Sparekonto OBOS-banken		1 044 934	1 039 926
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 897 599</b>	<b>1 910 321</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 845 168</b>	<b>15 889 677</b>



10

AL Strandmoen Borettslag

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 48 * 100		4 800	4 800
Opptjent egenkapital		3 611 202	3 410 683
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 616 002</b>	<b>3 415 483</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	10 478 732	10 792 658
Borettsinnskudd	17	1 620 000	1 620 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>12 098 732</b>	<b>12 412 658</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		130 434	61 536
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>130 435</b>	<b>61 536</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 845 168</b>	<b>15 889 677</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	18	13 620 000	13 620 000
Garantiansvar			

Elverum, 26.04.2021  
Styret i AL Strandmoen Borettslag

Vegard Gundersen /s/

Berit Holø /s/

Odd Thoresen /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader, kap	2 322 288
Garasje	345 600
Strøm elbil	1 250
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 669 138</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Strøm elbil	-500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 668 638</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Portåner garasje	1 600
Diverse	400
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>2 000</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 200
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 080</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 80 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 600.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	
OBOS Prosjekt AS	-231 848
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 764
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-234 612</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør - Recover	-100 000
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-100 000</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-240 767
Drift/vedlikehold VVS	-10 899
Drift/vedlikehold elektro	1 438
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 372
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 925
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-386 525</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-255 422
Vann- og avløpsavgift	-207 550
Feieavgift	-16 504
Renovasjonsavgift	-173 168
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-652 643</b>



**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-25 667
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-45 982
Lyspærer og sikringer	-686
Vaktmestertjenester	-175 122
Andre fremmede tjenester	-5 250
Trykksaker	-1 176
Andre kontorkostnader	-2 270
Porto	-614
Bank- og kortgebyr	-2 431
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-259 198</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	379
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 008
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>5 387</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-235 034
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-235 034</b>

**NOTE: 13**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1975	6 712 790
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>6 712 790</b>

Tomten ble kjøpt i 1975.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

El-anlegg		
Kostpris	95 362	
Avskrevet tidligere	-15 893	
Avskrevet i år	-31 787	47 682
Garasjeanlegg		
Kostpris	366 730	
Tilgang 2015	6 712 794	
Tilgang 2016	146 953	
Avskrevet tidligere	-366 730	6 859 747
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>6 907 429</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-31 787</b>

**NOTE: 15****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andeler i Vaktmesterservice Innlandet SA. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs.

at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall andeler: 48 Pålydende: 500 Balanseført verdi: 24 000

Selskapets navn: Borettslagenes

Servicesentral SA

Den samlede andelskapital er på kr.

855.000 i Selskapet.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****EIKA**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015	-12 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 207 342	
Nedbetalt i år	313 926	-10 478 732
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-10 478 732</b>

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1975	-1 620 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-1 620 000</b>



**NOTE: 18**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 620 000
Pantelån	10 478 732
<b>TOTALT</b>	<b>12 098 732</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	6 712 790
Tomt	303 350
<b>TOTALT</b>	<b>7 016 140</b>



**5. Inkomne forslag:**

Forslag til vedlegg til vedtekter Strandmoen btl

Forslag til vedlegg:

**REGLEMANG FOR LEVEGGER/INNSYNVEGGER, BODER I HAGE, BODER PÅ ENDEVEGGER, DRIVHUS I HAGE, OVERBYGG INNGANGSPARTEIT, HEKK/GJERDE.**

- **LEVEGG/INNSYNS VEGG: 0-8 METER, HØYDE MIN.1800MM, MAKS 2100MM. HØYDEN REGNES UTIFRA TERASSE GOLV. OVER 1800MM, SKAL BEGGE PARTER VÆRE ENIGE, OG DET SKAL LEVERS SKRIFTLIG TIL STYRET**
- **LEVEGG MED BOD: 0-4 METER, HØYDE MIN 1800MM, MAKS 2100MM, BOD FØRES OPP SOM ER IHHT. TEGNING. 4X3 METER, BOD FØRES OPP PÅ VENSTRE SIDE UTIFRA TERASSE DØR. TEGNING LIGGER HOS STYRET.**
- **HEKK/GJERDE FRA 7 METER OG UT: MAKS HØYDE 1700MM. HER ER DET NOK ATT ENE PARTEN VIL HA DEN HØYDEN. DET SKAL OGSÅ VÆRE EN FRI SONE I BAKKANT PÅ EIENDOMEN PÅ 1000MM, DETTE FOR FRI ADFERSEL.**
- **OVERBYGG INNGANGSPARTIET STORE LEILIGHETER. TEGNING LIGGER HOS STYRET.**
- **DRIVHUS I HAGEN: SETTES OPP MIDT PÅ PLENEN, STØRRELSEN ER 3000X3000MM, HØYDE MAKS 2500MM.**
- **BEPLANTING I HAGE ER BEBOERS EGET ANSVAR Å HOLDE I ORDEN. OGSÅ HEKK.**

Forslag til vedtak:

Det inkomne forslaget godkjennes



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Vegard Gundersen      Linneavegen 75

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Lars Svenningsen      Linneavegen 61

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Berit Holø              Linneavegen 59

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Tom Kroken              Linneavegen 95

2. Heidi Nygård              Linneavegen 47

3. Inger Marit Temmen      Linneavegen 19

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Vegard Gundersen

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Berit Holø

**E. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Berit Kjærnet              Linneavegen 77

Asbjørg Romstad          Linneavegen

I valgkomiteen for AL Strandmoen Borettslag

Torgeir Holø /s/  
Ragnar Søberg /s/

**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7290863. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

**Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

**Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2015 - 2015	Nye garasjer til alle andelseierne	
2012 - 2012	Utvendig maling	
2010 - 2011	Rehab. og asfaltering av området i brl	
2010 - 2011	Nye motorvarmere	
2007 - 2008	Etterisolering av tak 3- og 4-roms leil.	
2000 - 2000	Utskifting av vinduer. Kabel-tv opplegg	Utskifting av alle vinduer. Nytt skjult kabel-tv opplegg.
2000 - 2001	Komplett etterisolering av alle fasader.	
2000 - 2000	Ny utvendig kledning.	Ny utvendig kledning, samt utvendig behandling av alt treverk.
1997 - 1997	Oppført 5 nye garasjer.	
1996 - 1996	Skiftet entrédører	