



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 061 590
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL GARDERÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Roar Buvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2022

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	2 833 248	2 897 780
Sum inntekter		2 833 248	2 897 780
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	164 304	158 544
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	0	0
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	1 905 653	3 083 441
Sum kostnader		2 069 957	3 241 985
Driftsresultat		763 291	-344 205
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		251	1 767
Sum finansinntekter		251	1 767
Annen rentekostnad		134 560	163 663
Sum finanskostnader		134 560	163 663
Netto finans		-134 309	-161 897
Ordinært resultat før skattekostnad		628 982	-506 101
Ordinært resultat etter skattekostnad		628 982	-506 101
Årsresultat		628 983	-506 101
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	628 983	-506 101
Sum overføringer og disponeringer		628 983	-506 101



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,15	21 741 450	21 741 450
Sum varige driftsmidler		21 741 450	21 741 450
Sum anleggsmidler		21 741 450	21 741 450
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		4 050	4 103
Andre fordringer		508 414	341 616
Sum fordringer		512 464	345 719
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		880 836	760 429
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		880 836	760 429
Sum omløpsmidler		1 393 300	1 106 148
SUM EIENDELER		23 134 750	22 847 599
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	11	5 800	5 800
Sum innskutt egenkapital		5 800	5 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	5 528 718	4 899 735



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		5 528 718	4 899 735
Sum egenkapital		5 534 518	4 905 535
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,15	7 432 511	7 649 923
Øvrig langsiktig gjeld	14,15	10 090 000	10 090 000
Sum annen langsiktig gjeld		17 522 511	17 739 923
Sum langsiktig gjeld		17 522 511	17 739 923
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		68 939	202 141
Annen kortsiktig gjeld		8 783	0
Sum kortsiktig gjeld		77 722	202 141
Sum gjeld		17 600 233	17 942 064
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 134 750	22 847 599



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 645964

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 061 590
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL GARDERÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Roar Buvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2022

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, 14.07.2022



Organisasjonsnr: 954 061 590
AL GARDERÅSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	2 833 248	2 897 780
Sum inntekter		2 833 248	2 897 780
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	164 304	158 544
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	0	0
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	1 905 653	3 083 441
Sum kostnader		2 069 957	3 241 985
Driftsresultat		763 291	-344 205
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		251	1 767
Sum finansinntekter		251	1 767
Annen rentekostnad		134 560	163 663
Sum finanskostnader		134 560	163 663
Netto finans		-134 309	-161 897
Ordinært resultat før skattekostnad		628 982	-506 101
Ordinært resultat etter skattekostnad		628 982	-506 101
Årsresultat		628 983	-506 101
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	628 983	-506 101
Sum overføringer og disponeringer		628 983	-506 101



Organisasjonsnr: 954 061 590
AL GARDERÅSEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,15	21 741 450	21 741 450
Sum varige driftsmidler		21 741 450	21 741 450
Sum anleggsmidler		21 741 450	21 741 450
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		4 050	4 103
Andre fordringer		508 414	341 616
Sum fordringer		512 464	345 719
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		880 836	760 429
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		880 836	760 429
Sum omløpsmidler		1 393 300	1 106 148
SUM EIENDELER		23 134 750	22 847 599
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	11	5 800	5 800
Sum innskutt egenkapital		5 800	5 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	5 528 718	4 899 735
Sum opptjent egenkapital		5 528 718	4 899 735
Sum egenkapital		5 534 518	4 905 535
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,15	7 432 511	7 649 923



Øvrig langsiktig gjeld	14,15	10 090 000	10 090 000
Sum annen langsiktig gjeld		17 522 511	17 739 923
Sum langsiktig gjeld		17 522 511	17 739 923
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		68 939	202 141
Annen kortsiktig gjeld		8 783	0
Sum kortsiktig gjeld		77 722	202 141
Sum gjeld		17 600 233	17 942 064
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 134 750	22 847 599



Organisasjonsnr: 954 061 590
AL GARDERÅSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



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	2 833 248	2 808 575	2 825 304	2 958 269
Andre inntekter	2	0	89 205	0	0
Sum inntekter		2 833 248	2 897 780	2 825 304	2 958 269
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	20 304	14 544	21 000	21 000
Styrehonorar	4	144 000	144 000	144 000	144 000
Avskrivninger	10	0	0	50 000	50 000
Revisjonshonorar	4	5 150	5 088	5 500	5 500
Forretningsførerhonorar		125 252	122 316	122 000	126 000
Konsulenttjenester	5	21 375	21 618	37 000	70 000
Kontingenter		23 293	22 171	24 000	24 000
Drift og vedlikehold	6	148 901	969 138	281 000	261 000
Større vedlikehold/påkostninger		0	341 846	0	0
Forsikringer		402 219	343 561	381 500	391 500
Kommunale avgifter		847 788	929 002	980 000	980 000
Eiendomsskatt		50 426	48 310	50 000	55 000
Energi/fyring	7	36 404	17 263	30 000	45 000
Kabel-TV og bredbånd	8	223 729	219 992	250 000	250 000
Andre driftskostnader	9	21 116	43 136	24 100	24 100
Sum kostnader		2 069 957	3 241 985	2 400 100	2 447 100
Driftsresultat		763 291	-344 205	425 204	511 169
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		251	1 767	1 500	1 500
Rentekostnader		134 560	163 663	135 000	124 000
Sum finansposter		-134 309	-161 897	-133 500	-122 500
Årets resultat		628 983	-506 101	291 704	388 669
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	12	628 983	-506 101	0	0
Sum disponering		628 983	-506 101	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10, 15	2 569 886	2 569 886
Bygninger	10, 15	19 171 564	19 171 564
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		21 741 450	21 741 450
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		4 050	4 103
Forskuddsbetalte kostnader		508 414	341 616
Bank		880 836	760 429
Sum omløpsmidler		1 393 300	1 106 148
SUM EIENDELER		23 134 750	22 847 599



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	5 800	5 800
Opptjent egenkapital	12	5 528 718	4 899 735
Sum egenkapital		5 534 518	4 905 535
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 15	7 432 511	7 649 923
Borettsinnskudd	14, 15	10 090 000	10 090 000
Sum langsiktig gjeld		17 522 511	17 739 923
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		8 783	0
Leverandørgjeld		68 939	202 141
Sum kortsiktig gjeld		77 722	202 141
Sum gjeld		17 600 233	17 942 064
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 134 750	22 847 599

Pant og sikkerhetsstillelse 15

Styret i Garderåsen Borettslag

Roar Buvik
Styreleder

Willy Midtbø
Portalsupport

Hilde Stubberud Lømo
Styremedlem

Kristian Kaspersen
Styremedlem

Marianne Lier Ay
Styremedlem

Anders Simonsen
Styremedlem

424 Garderåsen 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.

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	2 453 448	2 444 256
Stipulerte renter	135 192	201 096
Stipulerte avdrag	217 152	160 104
Strøm EL. bil	27 456	3 119
Sum	2 833 248	2 808 575

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Andre innbetalinger	0	89 205
Sum	0	89 205



NOTER

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	20 304	20 304
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-5 760
Sum	20 304	14 544

Borettslaget har 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	144 000	144 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	5 150	5 088
Sum	149 150	149 088

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Juridisk rådgivning	0	13 668
Vedlikeholdsplan/HMS	21 375	0
Andre forvaltningstjenester	0	7 950
Sum	21 375	21 618

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	103 381	85 639
Vedlikehold VVS	7 629	478 410
Vedlikehold elektro	0	228 175
Vedlikehold utvendige anlegg	2 650	47 906
Brannsikring	25 241	63 771
Egenandel forsikringsskader	-10 000	22 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	20 000	20 000
Gressklipping	0	23 238
Sum	148 901	969 138



NOTER

Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	36 404	17 263
Sum	36 404	17 263

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	223 729	219 992
Sum	223 729	219 992

Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Sjøpeltømming/Container	14 175	0
Nøkler, låser og skilt	525	14 398
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	0	22 288
Generalforsamling/årsmøte	3 434	3 434
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 982	3 017
Sum	21 116	43 136

Note 10 - Anleggsmidler

	Ball-/lekeplass	Arbeidsmaskiner (traktor)	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	254 614	25 262	19 171 564	2 569 886
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	254 614	25 262	19 171 564	2 569 886
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	254 614	25 262	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	19 171 564	2 569 886
Antatt levetid i år :	5	3		

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

Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	58	100	5800



NOTER

Note 12 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	4 899 735	5 405 836
Tilført til/fra EK fra årets resultat	628 983	-506 101
Opptjent egenkapital 31.12	5 528 718	4 899 735

Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP
Lånenummer:	62018192352
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	1.95 %
Beregnet innfridd:	30.06.2048
Opprinnelig lånebeløp:	7 757 000
Lånesaldo 01.01:	7 649 923
Avdrag i perioden:	217 412
Lånesaldo 31.12:	7 432 511
Saldo 5 år frem i tid:	6 339 691

Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	17 522 511	17 739 923
Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	21 741 450	21 741 450

Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	18 190 000	17 390 000



NOTER

Note 16 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	904 008	805 906
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	628 983	-506 101
Opptak langsiktig gjeld	0	7 757 000
Avdrag langsiktig gjeld	-217 412	-7 152 797
B. Årets endringer disponible midler	411 571	98 102
C. Disponible midler 31.12	1 315 578	904 008
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	1 393 300	1 106 148
- Kortsiktig gjeld	77 722	202 141
= Disponible midler 31.12	1 315 578	904 008



Resultat og balanse med noter for Garderåsen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Garderåsen Borettslag

Styreleder	Roar Buvik (sign.)	09.03.2022
Styremedlem	Kristian Kaspersen (sign.)	08.03.2022
Styremedlem	Anders Simonsen (sign.)	08.03.2022
Styremedlem	Hilde Stubberud Lømo (sign.)	03.03.2022
Styremedlem	Marianne Lier Ay (sign.)	08.03.2022



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	2 833 248	2 808 575	2 825 304	2 958 269
Andre inntekter	2	0	89 205	0	0
Sum inntekter		2 833 248	2 897 780	2 825 304	2 958 269
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	20 304	14 544	21 000	21 000
Styrehonorar	4	144 000	144 000	144 000	144 000
Avskrivninger	10	0	0	50 000	50 000
Revisjonshonorar	4	5 150	5 088	5 500	5 500
Forretningsførerhonorar		125 252	122 316	122 000	126 000
Konsulent tjenester	5	21 375	21 618	37 000	70 000
Kontingenter		23 293	22 171	24 000	24 000
Drift og vedlikehold	6	148 901	969 138	281 000	261 000
Større vedlikehold/påkostninger		0	341 846	0	0
Forsikringer		402 219	343 561	381 500	391 500
Kommunale avgifter		847 788	929 002	980 000	980 000
Eiendomsskatt		50 426	48 310	50 000	55 000
Energi/fyring	7	36 404	17 263	30 000	45 000
Kabel-TV og bredbånd	8	223 729	219 992	250 000	250 000
Andre driftskostnader	9	21 116	43 136	24 100	24 100
Sum kostnader		2 069 957	3 241 985	2 400 100	2 447 100
Driftsresultat		763 291	-344 205	425 204	511 169
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		251	1 767	1 500	1 500
Rentekostnader		134 560	163 663	135 000	124 000
Sum finansposter		-134 309	-161 897	-133 500	-122 500
Årets resultat		628 983	-506 101	291 704	388 669
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	12	628 983	-506 101	0	0
Sum disponering		628 983	-506 101	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10, 15	2 569 886	2 569 886
Bygninger	10, 15	19 171 564	19 171 564
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		21 741 450	21 741 450
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		4 050	4 103
Forskuddsbetalte kostnader		508 414	341 616
Bank		880 836	760 429
Sum omløpsmidler		1 393 300	1 106 148
SUM EIENDELER		23 134 750	22 847 599

424 Garderåsen Borettslag



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	5 800	5 800
Opptjent egenkapital	12	5 528 718	4 899 735
Sum egenkapital		5 534 518	4 905 535
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 15	7 432 511	7 649 923
Borettsinnskudd	14, 15	10 090 000	10 090 000
Sum langsiktig gjeld		17 522 511	17 739 923
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		8 783	0
Leverandørgjeld		68 939	202 141
Sum kortsiktig gjeld		77 722	202 141
Sum gjeld		17 600 233	17 942 064
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 134 750	22 847 599

Pant og sikkerhetsstillelse 15

Styret i Garderåsen Borettslag

Roar Buvik
Styreleder

Willy Midtø
Portalsupport

Hilde Stubberud Lømo
Styremedlem

Kristian Kaspersen
Styremedlem

Marianne Lier Ay
Styremedlem

Anders Simonsen
Styremedlem

424 Garderåsen 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.

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	2 453 448	2 444 256
Stipulerte renter	135 192	201 096
Stipulerte avdrag	217 152	160 104
Strøm EL. bil	27 456	3 119
Sum	2 833 248	2 808 575

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Andre innbetalinger	0	89 205
Sum	0	89 205



NOTER

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	20 304	20 304
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-5 760
Sum	20 304	14 544

Borettslaget har 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	144 000	144 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	5 150	5 088
Sum	149 150	149 088

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Juridisk rådgivning	0	13 668
Vedlikeholdsplan/HMS	21 375	0
Andre forvaltningstjenester	0	7 950
Sum	21 375	21 618

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	103 381	85 639
Vedlikehold VVS	7 629	478 410
Vedlikehold elektro	0	228 175
Vedlikehold utvendige anlegg	2 650	47 906
Brannsikring	25 241	63 771
Egenandel forsikringsskader	-10 000	22 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	20 000	20 000
Gressklipping	0	23 238
Sum	148 901	969 138



NOTER

Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	36 404	17 263
Sum	36 404	17 263

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	223 729	219 992
Sum	223 729	219 992

Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Sjøpeltømming/Container	14 175	0
Nøkler, låser og skilt	525	14 398
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	0	22 288
Generalforsamling/årsmøte	3 434	3 434
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 982	3 017
Sum	21 116	43 136

Note 10 - Anleggsmidler

	Ball-/lekeplass	Arbeidsmaskiner (traktor)	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	254 614	25 262	19 171 564	2 569 886
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	254 614	25 262	19 171 564	2 569 886
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	254 614	25 262	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	19 171 564	2 569 886
Antatt levetid i år :	5	3		

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

Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	58	100	5800



NOTER

Note 12 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	4 899 735	5 405 836
Tilført til/fra EK fra årets resultat	628 983	-506 101
Opptjent egenkapital 31.12	5 528 718	4 899 735

Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP
Lånenummer:	62018192352
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	1.95 %
Beregnet innfridd:	30.06.2048
Opprinnelig lånebeløp:	7 757 000
Lånesaldo 01.01:	7 649 923
Avdrag i perioden:	217 412
Lånesaldo 31.12:	7 432 511
Saldo 5 år frem i tid:	6 339 691

Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	17 522 511	17 739 923
Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	21 741 450	21 741 450

Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	18 190 000	17 390 000



NOTER

Note 16 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	904 008	805 906
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	628 983	-506 101
Opptak langsiktig gjeld	0	7 757 000
Avdrag langsiktig gjeld	-217 412	-7 152 797
B. Årets endringer disponible midler	411 571	98 102
C. Disponible midler 31.12	1 315 578	904 008
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	1 393 300	1 106 148
- Kortsiktig gjeld	77 722	202 141
= Disponible midler 31.12	1 315 578	904 008



Garderåsen Borettslag - Styrets årsberetning 2021

Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Roar Buvik, Nordlia 17
Styremedlem, Marianne Lier Ay, Nordlia 41
Styremedlem, Anders Simonsen, Nordlia 37
Styremedlem, Kristian Kaspersen, Nordlia 8
Styremedlem, Hilde Stubberud Lømo, Nordlia 15
1. varamedlem, Karina Margrethe Skogen, Nordlia 6
2. varamedlem, Terje Ødegaard, Nordlia 34
3. varamedlem, Tore Petter Larssen, Nordlia 39

Selskapsinformasjon

Garderåsen Borettslag har organisasjonsnummer 954061590

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. 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.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Postadresse

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer: 954061590.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til faktura@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:
Garderåsen Borettslag , 954061590.
Postboks 2719
7439 Trondheim

Selskapet, eiendommen og bygningene

Garderåsen Borettslag ble stiftet 28.08.1980.

Borettslaget består av 58 andelsboliger, fordelt på 29 bygninger med adressene Nordlia 1 - 58.

I tillegg har borettslaget 5 garasjebygninger og en bod.

Eiendommen har gnr 418, bnr 146 i Lillestrøm kommune kommune.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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 i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal



være utstyrt med røykvarsler og brann-sloknings-utstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektriske fellesanlegg i garasjer, lekeplasser og øvrige fellesområder.

Borettslaget har web-basert internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget og systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder på eiendommen.

Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling onsdag 21.04.2021 har styret avholdt 6 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringskader

Av andre saker kan nevnes:

- Inngått avtale med nytt forsikringsselskap
- Tilstandsvurdering av bygningsmassen
- Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere
- Bomiljø – parkeringsforhold

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

Regnskapet for 2021

Regnskapet for 2021 viser et driftsresultat på kr 763.291,- og et positivt årsresultat på kr 628.983,-.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Kostnader til drift og vedlikehold er lavere enn budsjett.
- Kommunale avgifter er lavere enn budsjett.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2021 kr 1.315.571,-.

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. *Fremtidige tiltak planlegges finansiert ved låneopptak.*

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2021 og frem til styret årsberetning er avgitt.



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 31.12.2021 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Kostnadsutvikling / budsjett for 2022

Felleskostnader

Oversikten er basert på innbetaling av felleskostnader etter endring fra 01.01.2022.

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 2,6%. Borettslaget har fra 01.07.2021 sine forsikringer i Gjensidige forsikring.

Kommunale avgifter

Budsjettet er uendret i forhold til 2021.

Finanskostnader

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2020 lagt til grunn ved budsjetteringen, samt 3 økninger på 0,25 prosentpoeng i løpet av 2022.

Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2022 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Planlagt vedlikehold

Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2022 og det er kun budsjettert med forefallende vedlikehold.

Forsikring

Felleskostnader

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Gjensidige forsikring, polise nr 90512874. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak i seg selv.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. «Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr. Forsikringen dekker bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Forsikringen dekker også skade voldt av ulike insekter, se utfyllende liste i vilkårene. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Ved skade

For å melde skade til Gjensidige benyttes link til skadeportal i Gjensidige på www.bori.no. Ved akutt skade kan Gjensidiges vakttelefon 915 03100 benyttes.



Skadedyrsdekningen ivaretas av Norsk Hussopp Forsikring, som også foretar skadeoppgjør. Skadedyr meldes på epost: skade@hussoppen.no, www.hussoppen.no eller telefon: 22 28 31 50.

Bruksoverlating (utleie mm)

Søknad om bruksoverlating kan sendes fra *Min side* når du er logget inn på www.bori.no. Søknadsskjema kan også lastes ned fra www.bori.no eller fås tilsendt 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.

Korttidsbruksoverlating (-utleie) er tillatt inntil 30 dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på bruksoverlatingen skal meldes styret på forhånd.

Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget og medlemmer av BORI 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 utlyses 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 budgivning. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.

Kabel-TV og bredbånd

Tjenestene leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08 – 20, lørdag 09 – 17 eller søndag 10 – 15. Telefon til kundeservice: 924 05 050. Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/> for mer informasjon.

Kabel-tv-dekoder tilhører avtalen og skal stå igjen i boligen ved flytting.

Parkering og lading av bil

Borettslaget har 56 parkeringsplasser i garasjer og 1 reservert parkeringsplass ute som disponeres av andelseierne. Øvrige parkeringsplasser ute er frie plasser / gjesteplasser.

Det er etablert anlegg for elbillading i borettslaget. Alle andelseiere som har elbil eller ladbar hybridbil og som ønsker å lade denne i borettslaget må installere ladeboks tilknyttet borettslagets ladeanlegg. Bestilling av ladeboks gjøres via styret. Lading av elbiler på det ordinære elanlegget i garasjene er forbudt.

Driften av borettslaget

Borettslagets styre kan kontaktes på e-post: garderasen.borettslag@gmail.com

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.



Årsmeldingen er godkjent av styret 08.03.2022



Resultat og balanse med noter for Garderåsen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Garderåsen Borettslag

Styreleder	Roar Buvik (sign.)	09.03.2022
Styremedlem	Kristian Kaspersen (sign.)	08.03.2022
Styremedlem	Anders Simonsen (sign.)	08.03.2022
Styremedlem	Hilde Stubberud Lømo (sign.)	03.03.2022
Styremedlem	Marianne Lier Ay (sign.)	08.03.2022



Til generalforsamlingen i Garderåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Garderåsen Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 628 983. 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 årsrapporten 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
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

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





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, 13. mars 2022

SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum

Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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

