



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 995 229  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BJØRNSTADENGA II BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Cappelens gate 11  
3717 SKIEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Rune Rustand  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 20.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 479 966	1 704 497
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 479 966</b>	<b>1 704 497</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		43 358	40 391
Annen driftskostnad	2,3,4,5 ,8	596 548	1 669 464
<b>Sum kostnader</b>		<b>639 906</b>	<b>1 709 855</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 840 060</b>	<b>-5 358</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		22 111	9 799
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 111</b>	<b>9 799</b>
Annen rentekostnad	6	1 647 247	904 505
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 647 247</b>	<b>904 505</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 625 136</b>	<b>-894 706</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>214 924</b>	<b>-900 064</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>214 924</b>	<b>-900 064</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>214 924</b>	<b>-900 064</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		214 924	-900 064
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>214 924</b>	<b>-900 064</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,10	57 170 000	57 170 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>57 170 000</b>	<b>57 170 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		50 516	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>50 516</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>57 220 516</b>	<b>57 170 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	10 044
Andre fordringer		87 339	82 550
<b>Sum fordringer</b>		<b>87 339</b>	<b>92 594</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		482 291	334 774
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>482 291</b>	<b>334 774</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>569 630</b>	<b>427 369</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>57 790 146</b>	<b>57 597 369</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	-197 901	-412 824
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-197 901</b>	<b>-412 824</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 099</b>	<b>-412 824</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser		0	200 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>200 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	9,10	37 102 360	37 139 522
Øvrig langsiktig gjeld	9,10	20 577 000	20 577 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>57 679 360</b>	<b>57 716 522</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>57 679 360</b>	<b>57 716 522</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		90 061	92 371
Annen kortsiktig gjeld		18 626	1 300
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>108 687</b>	<b>93 671</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>57 788 047</b>	<b>58 010 193</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>57 790 146</b>	<b>57 597 369</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 394416

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 995 229  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BJØRNSTADENGA II BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Cappelens gate 11  
3717 SKIEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Rune Rustand  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 29.05.2024



Organisasjonsnr: 921 995 229  
BJØRNSTADENGA II BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 479 966	1 704 497
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 479 966</b>	<b>1 704 497</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		43 358	40 391
Annen driftskostnad	2, 3, 4, 5, 8	596 548	1 669 464
<b>Sum kostnader</b>		<b>639 906</b>	<b>1 709 855</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 840 060</b>	<b>-5 358</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		22 111	9 799
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 111</b>	<b>9 799</b>
Annen rentekostnad	6	1 647 247	904 505
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 647 247</b>	<b>904 505</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 625 136</b>	<b>-894 706</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>214 924</b>	<b>-900 064</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>214 924</b>	<b>-900 064</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		214 924	-900 064
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>214 924</b>	<b>-900 064</b>



Organisasjonsnr: 921 995 229  
BJØRNSTADENGA II BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,10	57 170 000	57 170 000
Sum varige driftsmidler		57 170 000	57 170 000

#### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer		50 516	0
Sum finansielle anleggsmidler		50 516	0

Sum anleggsmidler		57 220 516	57 170 000
-------------------	--	------------	------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		0	10 044
Andre fordringer		87 339	82 550
Sum fordringer		87 339	92 594

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		482 291	334 774
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		482 291	334 774

Sum omløpsmidler		569 630	427 369
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		57 790 146	57 597 369
---------------	--	------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7	-197 901	-412 824
Sum opptjent egenkapital		-197 901	-412 824

Sum egenkapital		2 099	-412 824
-----------------	--	-------	----------

#### Gjeld



<b>Langsiktig gjeld</b>		
Andre avsetninger for forpliktelses	0	200 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>	<b>0</b>	<b>200 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Obligasjonslån 9,10	37 102 360	37 139 522
Øvrig langsiktig gjeld 9,10	20 577 000	20 577 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>57 679 360</b>	<b>57 716 522</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>57 679 360</b>	<b>57 716 522</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	90 061	92 371
Annen kortsiktig gjeld	18 626	1 300
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>108 687</b>	<b>93 671</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>57 788 047</b>	<b>58 010 193</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>57 790 146</b>	<b>57 597 369</b>



Organisasjonsnr: 921 995 229  
BJØRNSTADENGA II BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

-

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Resultatregnskap Bjørnstadenga 2 borettslag 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Driftsinntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		855 324	797 544	855 263	845 263
Dekning kapitalkostnader renter		1 624 642	906 953	1 252 842	1 915 603
Dekning kapitalkostnader avdrag		0	0	0	34 858
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 479 966</b>	<b>1 704 497</b>	<b>2 108 105</b>	<b>2 795 724</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	2	6 088	5 594	5 650	6 500
Styrehonorar		38 000	35 400	35 400	38 000
Forretningsførerhonorar		64 416	61 636	64 500	68 000
Andre forvaltningstjenester		2 301	2 848	2 300	1 500
Kontingent Skien boligbyggelag/andre		3 750	4 063	3 750	3 750
Lønnskostnader		5 358	4 991	4 991	5 358
Vedlikehold av eiendom	3, 8	0	26 063	2 000	15 000
Sommer og vinterkostnader		25 541	30 415	30 000	30 000
Avsetning fremtidig vedlikehold		0	100 000	50 000	0
Periodisk vedlikehold		0	1 003 125	15 000	0
Kabel-tv og bredbånd		51 120	44 828	50 600	54 900
Forsikring		83 023	77 738	84 000	91 300
Kommunale avgifter	4	347 637	298 521	370 000	366 800
Lys og varme fellesarealer		4 633	5 901	7 000	7 000
Andre driftsutgifter	5	8 039	8 732	12 320	10 400
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>639 906</b>	<b>1 709 855</b>	<b>737 511</b>	<b>698 508</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 840 060</b>	<b>-5 358</b>	<b>1 370 594</b>	<b>2 097 216</b>
<b>Finansposter</b>					
Renteinntekter		22 111	9 799	0	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 111</b>	<b>9 799</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finanskostnader</b>					
Rentekostnad	6	1 647 247	904 505	1 273 171	1 915 603
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 647 247</b>	<b>904 505</b>	<b>1 273 171</b>	<b>1 915 603</b>
<b>Netto finansposter</b>		<b>-1 625 136</b>	<b>-894 706</b>	<b>-1 273 171</b>	<b>-1 915 603</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>214 924</b>	<b>-900 064</b>	<b>97 423</b>	<b>131 613</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra (-) egenkapital		214 924	-900 064	97 423	131 613
Sum overføringer		214 924	-900 064	97 423	131 613

Bjørnstadenga 2 borettslag



## Balanse Bjørnstadenga 2 borettslag desember 2023

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	8, 10	992 000	992 000
Bygninger	8, 10	56 178 000	56 178 000
Øremerkede bankinnskudd		50 516	0
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>57 220 516</b>	<b>57 170 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		0	10 044
Forskuddsbetalte kostnader		87 339	82 550
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innstående på driftskonto		482 291	334 774
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>569 630</b>	<b>427 369</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>57 790 146</b>	<b>57 597 369</b>

Bjørnstadenga 2 borettslag



## Balanse Bjørnstadenga 2 borettslag desember 2023

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital	7	75 000	75 000
Opptjent egenkapital	7	-272 901	-487 824
Annen egenkapital	7	200 000	0
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 099</b>	<b>-412 824</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
Avsetning vedlikeholdsfond		0	200 000
<b>Sum avsetninger og forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>200 000</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pant- og gjeldsbrev lån	9, 10	37 102 360	37 139 522
Borettsinnskudd	10	20 009 500	20 009 500
Forskuddsbetalt fellesgjeld- IN ordning	9, 10	567 500	567 500
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>57 679 360</b>	<b>57 716 522</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		90 061	92 371
Påløpte renter		6 653	0
Annen kortsiktig gjeld		11 973	1 300
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>108 687</b>	<b>93 671</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>57 788 047</b>	<b>58 010 193</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>57 790 146</b>	<b>57 597 369</b>

Skien 31.12.2023

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

\_\_\_\_\_  
Rune Rustand  
Leder

\_\_\_\_\_  
Steinar Kløverød  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Morten Slette  
Styremedlem

**Bjørnstadenga 2 borettslag**



## Noter

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

#### Inntekter

Inntektsføringen skjer etter opptjeningsprinsippet.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid.

Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Anleggsmidler hvor kostpris er aktivert i regnskapet, avskrives lineært over den økonomiske levetid.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Tomt

Tomten er oppført til anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning.

Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

#### Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

#### Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### IN-ordning

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). IN er behandlet etter gjeldsmetoden.

Dette prinsippet innebærer at innbetalinger føres som gjeld til andelseieren under langsiktig gjeld. Gjelden til andelseierne vil bli redusert i takt med nedbetaling av fellesgjelden etter opprinnelig betalingsplan.



Noter

Note 1 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	333 698	587 240
<b>Endring disponible midler:</b>		
Årets resultat	214 924	-900 064
Avsetning fremt. vedlikehold overf. egen bankkonto	-50 516	0
Tidl. avsetning overført til annen egenkapital	0	100 000
Nedbetaling av lån	-37 162	-9 478
Opptak av lån	0	556 000
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>127 246</b>	<b>-253 542</b>
<b>DISPONIBLE MIDLER 31.12</b>	<b>460 943</b>	<b>333 698</b>
Omløpsmidler	569 630	427 369
Kortsiktig gjeld	-108 687	-93 671
<b>DISPONIBLE MIDLER 31.12</b>	<b>460 943</b>	<b>333 698</b>
<b>Borettslaget har avsetning til fremtidig vedlikehold på egen bankkonto</b>	<b>50 516</b>	<b>0</b>



## Noter

### Note 2 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6701 Honorar revisjon	6 088	5 594
<b>Sum</b>	<b>6 088</b>	<b>5 594</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 3 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 Rep. og vedlikehold bygninger	0	26 063
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>26 063</b>

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

### Note 4 - Kommunale avgifter

	2023	2022
6320 Vann, avløp og renovasjon	224 453	175 337
7760 Eiendomsskatt	123 184	123 184
<b>Sum</b>	<b>347 637</b>	<b>298 521</b>

### Note 5 - Andre driftskostnader

	2023	2022
7520 Premie husleiefond	1 712	929
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	0	975
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 382	1 587
7770 Bank- og kortgebyr	3 659	3 402
7790 Andre kostnader	286	1 840
<b>Sum</b>	<b>8 039</b>	<b>8 732</b>

### Note 6 - Rentekostnader

	2023	2022
8150 Rentekostnader	1 647 247	904 505
<b>Sum</b>	<b>1 647 247</b>	<b>904 505</b>



## Noter

### Note 7 - Egenkapital

	2023	2022
2030 Andelskapital	75 000	75 000
2075 Akkumulert resultat	-272 901	-487 824
2050 Annen egenkapital	200 000	0
<b>Sum</b>	<b>2 099</b>	<b>-412 824</b>

Årets resultat er i sin helhet overført til annen opptjent egenkapital.

Borettslaget kostnadsførte tidligere årlige avsetninger til estimert vedlikehold som ble avsatt som gjeld i regnskapet. Prinsippet er i 2023 endret slik at vedlikehold heretter kostnadsføres løpende ved utførelse.

Tidligere avsatt vedlikehold pr. 01.01.2023 er ført mot egenkapitalen pr. 01.01.2023.

### Note 8 - Eiendeler

Anleggsmidler/avskrivninger

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	56 178 000	992 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	56 178 000	992 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	56 178 000	992 000

Antatt levetid i år :

Bygningene er ikke avskrevet. Tomteverdien er ikke avskrevet..



## Noter

### Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Sparebank 1 Sørøst-Norge	Sparebank 1 Sørøst-Norge
Formål:		Etablering av btl
Lånenummer:	24808948385	26107900062
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2020
Rentesats:	5,24 %	5,24 %
Beregnet innfridd:	28.09.2034	28.12.2059
Opprinnelig lånebeløp:	556 000	37 160 500
Lånesaldo 01.01:	546 522	36 593 000
Avdrag i perioden:	37 162	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>509 360</b>	<b>36 593 000</b>
Andelssaldo 01.01:	0	567 500
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>567 500</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>509 360</b>	<b>37 160 500</b>

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24808948385	2	37 949	75 898
	2	35 947	71 894
	2	34 309	68 618
	2	33 854	67 708
	1	33 581	33 581
	1	32 944	32 944
	3	32 671	98 013
	1	30 487	30 487
	1	30 214	30 214
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 26107900062	2	2 710 500	5 421 000
	2	2 567 500	5 135 000
	1	2 548 000	2 548 000
	2	2 450 500	4 901 000
	2	2 418 000	4 836 000
	1	2 398 500	2 398 500
	1	2 353 000	2 353 000
	3	2 333 500	7 000 500
	1	2 000 000	2 000 000
<b>Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag</b>	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Forv. økning</b>
Lån 26107900062 har første avdrag 28.03.2040 med kr 257 124	2	2 710 500	6 349
	2	2 567 500	6 014
	1	2 548 000	5 968
	2	2 450 500	5 740
	2	2 418 000	5 663
	1	2 398 500	5 618

Bjørnstadenga 2 borettslag



Noter

**Langsiktig gjeld**

1	2 353 000	5 511
3	2 333 500	5 466
1	2 000 000	4 684

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.

Borettslaget har avtale om individualisering av fellesgjeld. En andelseiers forpliktelse til å dekke fremtidige renter og avdrag tilknyttet lånet, er i sin helhet innfridd. Andelseier trer inn i de samme betingelsene som ekstern lånegiver, med pant som er sidestilt eller direkte etterfølgende etter ekstern lånegiver inntil lånet er nedbetalt.



Noter

**Note 10 - Gjeld sikret med pant**

	2023	2022
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	-37 102 360	-37 139 522
Innbetaling IN	-567 500	-567 500
Borettsinnskudd	-20 009 500	-20 009 500
<b>Sum</b>	<b>-57 679 360</b>	<b>-57 716 522</b>
<b>Bokført verdi av pantsatte eiendeler</b>		
Tomt	992 000	992 000
Bygninger/påkostninger	56 178 000	56 178 000
<b>Sum</b>	<b>57 170 000</b>	<b>57 170 000</b>



Resultat og balanse med noter for Bjørnstadenga 2 borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Bjørnstadenga 2 borettslag**

Styreleder	Rune Rustand (sign.)	29.02.2024
Styremedlem	Morten Slette (sign.)	22.02.2024
Styremedlem	Steinar Kløverød (sign.)	29.02.2024



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn  
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Bjørnstadenga 2 borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjørnstadenga 2 borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 01.03.2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Bård Erik Pedersen  
statsautorisert revisor

Penneo document key: 55QLJ-K850S-ZEUZM-257NL-EJ6NT-AXWPN



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Bård Erik Pedersen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: UN:NO-9578-5992-4-3009005

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-01 14:39:45 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 55QLJ-K85OS-ZEUZM-257NL-EJ6N1-AXWPN

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>