



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 096 296
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJØRNSTADHAVEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

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: Anne Hendseth
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2024

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, 14.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 890 966	1 551 933
Sum inntekter		1 890 966	1 551 933
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	61 451	72 925
Annen driftskostnad	1,4,5,6	714 154	639 371
Sum kostnader		775 605	712 295
Driftsresultat		1 115 361	839 638
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		14 643	3 685
Sum finansinntekter		14 643	3 685
Annen finanskostnad		1 305 490	746 664
Sum finanskostnader		1 305 490	746 664
Netto finans		-1 290 846	-742 978
Ordinært resultat før skattekostnad		-175 486	96 658
Ordinært resultat etter skattekostnad		-175 486	96 658
Årsresultat		-175 485	96 660
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		-175 485	96 660



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,13	34 910 000	34 910 000
Maskiner og anlegg	7	7 450	14 898
Sum varige driftsmidler		34 917 450	34 924 898
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	9	408 424	351 976
Sum finansielle anleggsmidler		408 424	351 976
Sum anleggsmidler		35 325 874	35 276 874
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		65 805	62 481
Sum fordringer		65 805	62 481
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		292 601	526 890
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		292 601	526 890
Sum omløpsmidler		358 406	589 371
SUM EIENDELER		35 684 280	35 866 246
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	10	90 000	90 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum innskutt egenkapital		90 000	90 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	-945 165	-769 680
Sum opptjent egenkapital		-945 165	-769 680
Sum egenkapital		-855 165	-679 680
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11,13	27 000 000	27 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	12,13	9 460 000	9 460 000
Sum annen langsiktig gjeld		36 460 000	36 460 000
Sum langsiktig gjeld		36 460 000	36 460 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		65 727	70 223
Skyldige offentlige avgifter		120	259
Annen kortsiktig gjeld	14	13 597	15 444
Sum kortsiktig gjeld		79 445	85 925
Sum gjeld		36 539 445	36 545 925
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 684 280	35 866 246



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 394739

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 096 296
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJØRNSTADHAVEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

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: Anne Hendseth
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2024

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: 993 096 296
BJØRNSTADHAVEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 890 966	1 551 933
Sum inntekter		1 890 966	1 551 933
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	61 451	72 925
Annen driftskostnad	1,4,5,6	714 154	639 371
Sum kostnader		775 605	712 295
Driftsresultat		1 115 361	839 638
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		14 643	3 685
Sum finansinntekter		14 643	3 685
Annen finanskostnad		1 305 490	746 664
Sum finanskostnader		1 305 490	746 664
Netto finans		-1 290 846	-742 978
Ordinært resultat før skattekostnad			
		-175 486	96 658
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		-175 486	96 658
Årsresultat		-175 485	96 660
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		-175 485	96 660



Organisasjonsnr: 993 096 296
BJØRNSTADHAVEN BORETTSLAG

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,13	34 910 000	34 910 000
Maskiner og anlegg	7	7 450	14 898
Sum varige driftsmidler		34 917 450	34 924 898

Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner	9	408 424	351 976
Sum finansielle anleggsmidler		408 424	351 976

Sum anleggsmidler		35 325 874	35 276 874
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		65 805	62 481
Sum fordringer		65 805	62 481

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		292 601	526 890
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		292 601	526 890

Sum omløpsmidler		358 406	589 371
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		35 684 280	35 866 246
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	10	90 000	90 000
Sum innskutt egenkapital		90 000	90 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	10	-945 165	-769 680
Sum opptjent egenkapital		-945 165	-769 680

Sum egenkapital		-855 165	-679 680
------------------------	--	-----------------	-----------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11,13	27 000 000	27 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	12,13	9 460 000	9 460 000
Sum annen langsiktig gjeld		36 460 000	36 460 000
Sum langsiktig gjeld		36 460 000	36 460 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		65 727	70 223
Skyldige offentlige avgifter		120	259
Annen kortsiktig gjeld	14	13 597	15 444
Sum kortsiktig gjeld		79 445	85 925
Sum gjeld		36 539 445	36 545 925
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 684 280	35 866 246



Organisasjonsnr: 993 096 296
BJØRNSTADHAVEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

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



Disponible midler for Bjørnstadhaven Borettslag pr. 31.12.23

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift 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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. 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. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.23	Pr. 31.12.22
A: Disponible midler per 01.01.	503 446	500 648
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-175 485	96 660
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	7 449	7 449
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-56 448	-101 310
C: Årets endring disponible midler	-224 484	2 798
D: Disponible midler 31.12.	278 962	503 446
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	278 918	503 446



Resultatregnskap pr 31.12.23 for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		666 225	822 564	650 000	650 000
Innkrevde felleskostnader renter		1 224 741	729 369	1 214 000	1 498 500
Sum inntekter		1 890 966	1 551 933	1 864 000	2 148 500
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	7 560	5 761	5 900	9 300
Styrehonorar	2	50 000	50 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		7 594	9 012	9 000	7 800
Forretningsførerhonorar		47 412	45 588	47 400	49 500
Teknisk forvaltningsavtale		15 348	14 760	15 400	16 000
Kontigent NBBL		2 160	2 052	2 100	2 300
Sikringsfond felleskostnader		11 184	9 063	14 000	12 000
Andre lønnskostnader	3	3 857	13 913	13 200	5 500
Brøyting - strøing		31 964	20 391	25 000	25 000
Vedlikehold	4	81 697	67 965	100 000	66 000
Serviceavtaler		17 017	50 600	20 700	11 000
Kabel-tv		75 384	70 524	79 200	79 200
Forsikring		62 481	59 504	64 300	67 500
Kommunale avgifter		313 683	265 187	318 200	335 600
Energi, strøm		9 272	9 664	14 000	8 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		15 931	2 618	0	0
Kontorekvisita, trykksaker		834	0	0	0
Drift maskiner		0	0	300	300
Andre driftskostnader	5	14 778	8 245	15 600	15 700
Avskrivninger	6	7 449	7 449	7 400	7 400
Sum driftskostnader		775 605	712 295	801 700	768 100
Driftsresultat		1 115 361	839 638	1 062 300	1 380 400
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		14 643	3 685	7 000	12 000
Rentekostnad		1 305 490	746 664	1 214 000	1 498 500
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-1 290 846	-742 978	-1 207 000	-1 486 500
Årsresultat		-175 485	96 660	-144 700	-106 100
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		-175 485	96 660	0	0
Sum overføringer		-175 485	96 660	30 300	0

Bjørnstadhaven Borettslag



Balanse pr 31.12.23 for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 13	31 410 000	31 410 000
Tomter	8, 13	3 500 000	3 500 000
Andre driftsmidler	7	7 450	14 898
Sum varige driftsmidler		34 917 450	34 924 898
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	9	408 424	351 976
Sum finansielle anleggsmidler		408 424	351 976
Sum anleggsmidler		35 325 874	35 276 874
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		43	0
Andre leierestanser		35	0
Periodisert kostnad		65 727	62 481
Sum fordringer		65 805	62 481
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		292 601	526 890
Sum bankinnskudd og liknende		292 601	526 890
Sum omløpsmidler		358 406	589 371
SUM EIENDELER		35 684 280	35 866 246

Bjørnstadhaven Borettslag



Balanse pr 31.12.23 for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	10	90 000	90 000
Oppjent egenkapital	10	-945 165	-769 680
Sum egenkapital		-855 165	-679 680
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	11, 13	27 000 000	27 000 000
Borettsinnskudd	12, 13	9 460 000	9 460 000
Sum langsiktig gjeld		36 460 000	36 460 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	8 547
Leverandørgjeld		65 727	70 223
Skyldig off. myndigheter		120	259
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		357	0
Påløpne renter		12 316	5 992
Annen kortsiktig gjeld	14	924	905
Sum kortsiktig gjeld		79 445	85 925
Sum gjeld		36 539 445	36 545 925
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 684 280	35 866 246

Porsgrunn 31.12.2023

Bjørnstadhaven Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Anne Hendseth
Leder

Sissel Buer
Styremedlem

Ruth Schellhase
Styremedlem

Bjørnstadhaven Borettslag



Noter for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

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.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6701 Revisjon boligselskap	7 560	5 761
Sum	7 560	5 761

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
5330 Styrehonorar	50 000	50 000
Sum	50 000	50 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

Note 3 - Lønnskostnader

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
5100 Lønn til ansatte	3 500	12 625
5150 Opptjente feriepenger	357	1 288
Sum	3 857	13 913

Lønnskostnadene er knyttet til arbeid i borettslaget og eventuell vaktmesterlønn. Beløpet er inkludert feriepenger, men uten arbeidsgiveravgift. Antall årsverk er under 0,75. Borettslaget ligger under grensen for OTP.

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6601 Vedlikehold bygg	66 213	63 353
6604 Vedlikehold uteanlegg	4 250	4 613
6608 Vedlikehold ventilasjon/fjernvarmenett	11 234	0
Sum	81 697	67 965

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6462 Containerleie, søppeltømming	3 357	3 122
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	624	600
7720 Generalforsamling/årsmøte	7 311	2 734
7740 Kurs for tillitsvalgte	800	0
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 686	1 789
7790 Andre kostnader	1 000	0
Sum	14 778	8 245

Note 6 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6010 Avskrivninger	7 449	7 449
Sum	7 449	7 449



Noter for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

Note 7 - Andre driftsmidler

	Miljøstasjon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	74 488
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	74 488
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	67 038
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	7 450
Årets avskrivninger :	7 449
Anskaffelsesår :	2014
Antatt levetid i år :	10

Andre driftsmidler bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, derom indikasjon på nedskrivning oppstår.

Note 8 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	31 410 000	3 500 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	31 410 000	3 500 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	31 410 000	3 500 000
Anskaffelsesår :	2010	2009
Antatt levetid i år :		

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 9 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	408 424	351 976
Sum	408 424	351 976

Borettslaget har foretatt avsetning til framtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.



Noter for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

Note 10 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2030 Andelskapital	90 000	90 000
2070 Akkumulert resultat	-945 165	-769 680
Sum	-855 165	-679 680

Borettslagets egenkapital er negativ. Imidlertid har borettslaget positive disponible midler, og vil gjennom ordinær drift kunne betale sine forpliktelser etterhvert som de forfaller.

Borettslaget bygninger er bokført til historisk kost. Den virkelige verdien av bygningene antas å være høyere enn bokført verdi. Den faktiske egenkapitaen vurderes å være positiv.

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12135878675
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	5.55 %
Beregnet innfridd:	30.03.2058
Opprinnelig lånebeløp:	27 000 000
Lånesaldo 01.01:	27 000 000
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	27 000 000
Saldo 5 år frem i tid:	26 660 083

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12135878675	5	1 527 702	7 638 510
	13	1 489 346	19 361 498
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 12135878675 har første avdrag 30.03.2028 med kr 83 153	5	1 527 702	1 568
	13	1 489 346	1 529

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.
Renten som oppgis i noten er nominell rente.

Note 12 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2250 Borettsinnskudd	9 460 000	9 460 000
Sum	13	9 460 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.



Noter for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

Note 13 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.23	Pr31.12.22
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	27 000 000	27 000 000
Borettsinnskudd	9 460 000	9 460 000
Sum	36 460 000	36 460 000
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	3 500 000	3 500 000
Bygninger, garasjer og boder	31 417 450	31 424 898
Sum	34 917 450	34 924 898

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)	924	905
Sum	924	905



Resultat og balanse med noter for Bjørnstadhaven Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bjørnstadhaven Borettslag

Styreleder	Anne Hendseth (sign.)	06.02.2024
Styremedlem	Ruth Schellhase (sign.)	06.02.2024
Styremedlem	Sissel Buer (sign.)	06.02.2024



Styret i Bjørnstadhaven Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Tid og sted

Torsdag 14.03.2024 kl. 18:00

Tollnes Klubbhus

1. Konstituering

- 1.1 Registrere antall andelseiere (1 andelseier pr leilighet)
- 1.2 Registrere antall fullmakter
- 1.3 Godkjenning av innkalling
- 1.4 Godkjenning av dagsorden
- 1.5 Valg av møteleder
- 1.6 Valg av referent
- 1.7 Evt. valg av tellekorps
- 1.8 Valg av minst en andelseier (må være eier) til å underskrive protokollen sammen med møteleder

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)

Styrehonorar på kr. 50.000.- fordeles på styremøte etter avholdt generalforsamling.

Forslag til vedtak: Innstillingen vedtatt av styret.

5. Lønn til styremedlemmer utover styrehonorar

Dersom styremedlemmer skal motta lønn som ikke er styrehonorar, må dette vedtas av generalforsamlingen.

6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene

Leder Anne Hendseth valgt for 2 år i 2023 - på valg i 2025

Styremedlem Ruth Schellhase valgt for 2 år i 2023 - på valg i 2025

Styremedlem Sissel Buer valgt for 2 år i 2023 - på valg i 2025

Varamedlem Annie Lia - 1 år - på valg i 2024



Varamedlem Hermann Lissl - 1 år på - valg i 2024

7. Valg av valgkomite

8. Forslag til generalforsamlingen fra andelseiere med frist 31. januar 2024

Styret har ikke mottatt saker fra andelseiere til generalforsamlingen.

8.1 Vedtektsendring 11-3 Forslag fra styret til generalforsamlingen om forbud mot oppsett av trampoline

Styrevedtak - ny vedtekt i borettslaget - forbud mot oppsett av trampoline i borettslaget.

Årsak til forbud er:

Hvis borettslaget gir tillatelse til oppsett av trampoliner i hager (alle hager er fellesområder som disponeres av den enkelte andelseier) vil styret være ansvarlig for vedlikehold og personskader som kan oppstå ved bruk av trampoliner.

Forslag til vedtak: .Sak 29/24 - vedtektsendring - forbud mot trampoline i laget fattet på styremøte 23.januar 2024.

Forslag om vedtektsendring til generalforsamlingen 14. mars 2024 - forbud mot trampoline i borettslaget.

Styrevedtak signert elektronisk av styret i styreportalen.

08.02.2024, 17:28 Signeringer Anne Hendseth - Leder Signert08.02.2024, 17:06

Ruth Schellhase - Styremedlem Signert08.02.2024, 17:28

Sissel Buer - Styremedlem Signert08.02.2024, 17:14

Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt. Framleietakere har rett til å være til stede og til å uttale seg.



Årsmelding fra styret i Bjørnstadhaven Borettslag for 2023

Generell informasjon

Bjørnstadhaven Borettslag har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget ligger i Skien kommune

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Anne Hendseth, Villumskås 3
Styremedlem, Ruth Schellhase, Lassejordet 25
Styremedlem, Sissel Buer, Villumskås 7
Varamedlem, Annie Lia, Lassejordet 27
Varamedlem, Hermann Lissl, Lassejordet 13

Antall kvinner: 3 kvinner
Antall menn: Ingen menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2023 har det blitt avholdt 4 styremøter, hvor 33 protokollerte saker har vært behandlet. Herav 1 sak om godkjenning av andelseiere samt ingen saker om familieoverdragelser.



De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Villumskås 5 - lekkasje

Vannlekkasjer i carport i Villumskås 5. Arbeidet utført av Geir Søren Abrahamsen.

Pris kr. 6 437.-

Arbeid utført :

Tekking av tak over garasje og bod. 5,5 m inn på taket og fuget beslag før montering.

Lassejordet 29 - lekkasje

Vannlekkasje ved skyvedør i Lassejordet 29. Arbeidet ble utført av NSU Nordic Service union. org. nr. 918305521.

Pris kr. 12.440.-

Borettslaget har brukt mye tid og kroner på utbedring av lekkasjer. TVU, les nå Peab, er fortsatt fraværende når det gjelder innberettet vannskader og lekkasjer som helt klart viser til ufaglærte/slurvete håndverkere.

Vedlikehold utført i 2023 og fakturert og betalt i 2024.

Faktura 453 - Tømrer Magne Nilsen AS. Denne gjelder arbeider og materialer til innvendig kledning i miljøstasjonene og 18 stk. nye postkasser oppført på vegg ved borettslaget bod.

Dugnad avholdt 8-12 mai.

Brl fikk beskjed ved bestilling av container at hageavfall måtte kastes i egen container. Da ble valget, kjøre bort hageavfallet, slik at annet avfall kunne kastes i innleid container.

Vintervedlikehold

Vintervedlikehold utført av BB Boservice.

Sommervedlikehold

Sommervedlikehold utført av Philip Moen. Timespris kr. 250.- med utbetaling via PBBL 20. i hver mnd.

Ordensregler oppdatert og sendt ut til alle beboere via e-post.

Renovasjon

Info om sortering, behandling og plassering av avfall er tidligere sendt ut til alle beboere. Tema blir tatt opp på beboermøte etter generalforsamlingen.

Rente

Felleskostnadene har økt betraktelig i 2023. Norges Bank besluttet på møtet 13. desember å sette styringsrenten opp fra 4,25 til 4,5 prosent. Renten på brl lån er nå satt til 5.80 %. Skjer det en endring i løpet av februar/mars, vil alle andelseiere bli informert.

Styret har avtalt møte med DNB i forbindelse med renten på boliglånet.

Maling av fasader boliger



Zuaris Malerservice AS skal utføre arbeidet.

Prosjektering utføres PBBL v/ Geir Rune Lien.

Pris malerarbeider kr. 995 781.-

I følge kontrakt skal bl.a. boligene vaskes, tørkes og males 2 strøk.

Det ble sendt ut innbydelse til **4 stk. firma**. Se firma og tilbudspriser:

- **Helders AS**

1.552 500.-

- **Bjørn Åge Hauen AS**

1.667 500.-

- **Zuaris AS**

995.781.-

-**JC Jensen AS**

1406 250.-

Viser til utsendt e- post om malerarbeider 5. februar 2024.

Trampoline

Ny vedtekt i borettslaget - forbud mot oppsett av trampoline i borettslaget.

Årsak til forbud er:

Hvis borettslaget gir tillatelse til oppsett av trampoliner i hager (alle hager er er fellesområder som disponeres av den enkelte andelseier), vil styret være ansvarlig for vedlikehold og personskader som kan oppstå ved bruk av trampoliner.

Styret har ikke mottatt saker til generalforsamlingen.

Fremtidsplaner

Styret har per i dag ikke flere prosjekter enn maling av fasader boliger i 2024.

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.02.2024



Disponible midler for Bjørnstadhaven Borettslag pr. 31.12.23

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift 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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. 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. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.23	Pr. 31.12.22
A: Disponible midler per 01.01.	503 446	500 648
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-175 485	96 660
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	7 449	7 449
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-56 448	-101 310
C: Årets endring disponible midler	-224 484	2 798
D: Disponible midler 31.12.	278 962	503 446
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	278 918	503 446



Resultatregnskap pr 31.12.23 for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		666 225	822 564	650 000	650 000
Innkrevde felleskostnader renter		1 224 741	729 369	1 214 000	1 498 500
Sum inntekter		1 890 966	1 551 933	1 864 000	2 148 500
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	7 560	5 761	5 900	9 300
Styrehonorar	2	50 000	50 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		7 594	9 012	9 000	7 800
Forretningsførerhonorar		47 412	45 588	47 400	49 500
Teknisk forvaltningsavtale		15 348	14 760	15 400	16 000
Kontigent NBBL		2 160	2 052	2 100	2 300
Sikringsfond felleskostnader		11 184	9 063	14 000	12 000
Andre lønnskostnader	3	3 857	13 913	13 200	5 500
Brøyting - strøing		31 964	20 391	25 000	25 000
Vedlikehold	4	81 697	67 965	100 000	66 000
Serviceavtaler		17 017	50 600	20 700	11 000
Kabel-tv		75 384	70 524	79 200	79 200
Forsikring		62 481	59 504	64 300	67 500
Kommunale avgifter		313 683	265 187	318 200	335 600
Energi, strøm		9 272	9 664	14 000	8 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		15 931	2 618	0	0
Kontorekvisita, trykksaker		834	0	0	0
Drift maskiner		0	0	300	300
Andre driftskostnader	5	14 778	8 245	15 600	15 700
Avskrivninger	6	7 449	7 449	7 400	7 400
Sum driftskostnader		775 605	712 295	801 700	768 100
Driftsresultat		1 115 361	839 638	1 062 300	1 380 400
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		14 643	3 685	7 000	12 000
Rentekostnad		1 305 490	746 664	1 214 000	1 498 500
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-1 290 846	-742 978	-1 207 000	-1 486 500
Årsresultat		-175 485	96 660	-144 700	-106 100
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		-175 485	96 660	0	0
Sum overføringer		-175 485	96 660	30 300	0



Balanse pr 31.12.23 for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 13	31 410 000	31 410 000
Tomter	8, 13	3 500 000	3 500 000
Andre driftsmidler	7	7 450	14 898
Sum varige driftsmidler		34 917 450	34 924 898
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	9	408 424	351 976
Sum finansielle anleggsmidler		408 424	351 976
Sum anleggsmidler		35 325 874	35 276 874
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		43	0
Andre leierestanser		35	0
Periodisert kostnad		65 727	62 481
Sum fordringer		65 805	62 481
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		292 601	526 890
Sum bankinnskudd og liknende		292 601	526 890
Sum omløpsmidler		358 406	589 371
SUM EIENDELER		35 684 280	35 866 246

Bjørnstadhaven Borettslag



Balanse pr 31.12.23 for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	10	90 000	90 000
Oppjent egenkapital	10	-945 165	-769 680
Sum egenkapital		-855 165	-679 680
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	11, 13	27 000 000	27 000 000
Borettsinnskudd	12, 13	9 460 000	9 460 000
Sum langsiktig gjeld		36 460 000	36 460 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	8 547
Leverandørgjeld		65 727	70 223
Skyldig off. myndigheter		120	259
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		357	0
Påløpne renter		12 316	5 992
Annen kortsiktig gjeld	14	924	905
Sum kortsiktig gjeld		79 445	85 925
Sum gjeld		36 539 445	36 545 925
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 684 280	35 866 246

Porsgrunn 31.12.2023
Bjørnstadhaven Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Anne Hendseth
Leder

Sissel Buer
Styremedlem

Ruth Schellhase
Styremedlem

Bjørnstadhaven Borettslag



Noter for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

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.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6701 Revisjon boligselskap	7 560	5 761
Sum	7 560	5 761

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
5330 Styrehonorar	50 000	50 000
Sum	50 000	50 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

Note 3 - Lønnskostnader

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
5100 Lønn til ansatte	3 500	12 625
5150 Opptjente feriepenger	357	1 288
Sum	3 857	13 913

Lønnskostnadene er knyttet til arbeid i borettslaget og eventuell vaktmesterlønn. Beløpet er inkludert feriepenger, men uten arbeidsgiveravgift. Antall årsverk er under 0,75. Borettslaget ligger under grensen for OTP.

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6601 Vedlikehold bygg	66 213	63 353
6604 Vedlikehold uteanlegg	4 250	4 613
6608 Vedlikehold ventilasjon/fjernvarmenett	11 234	0
Sum	81 697	67 965

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6462 Containerleie, søppeltømming	3 357	3 122
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	624	600
7720 Generalforsamling/årsmøte	7 311	2 734
7740 Kurs for tillitsvalgte	800	0
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 686	1 789
7790 Andre kostnader	1 000	0
Sum	14 778	8 245

Note 6 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6010 Avskrivninger	7 449	7 449
Sum	7 449	7 449



Noter for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

Note 7 - Andre driftsmidler

	Miljøstasjon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	74 488
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	74 488
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	67 038
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	7 450
Årets avskrivninger :	7 449
Anskaffelsesår :	2014
Antatt levetid i år :	10

Andre driftsmidler bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, derom indikasjon på nedskrivning oppstår.

Note 8 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	31 410 000	3 500 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	31 410 000	3 500 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	31 410 000	3 500 000
Anskaffelsesår :	2010	2009
Antatt levetid i år :		

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 9 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	408 424	351 976
Sum	408 424	351 976

Borettslaget har foretatt avsetning til framtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.



Noter for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

Note 10 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2030 Andelskapital	90 000	90 000
2070 Akkumulert resultat	-945 165	-769 680
Sum	-855 165	-679 680

Borettslagets egenkapital er negativ. Imidlertid har borettslaget positive disponible midler, og vil gjennom ordinær drift kunne betale sine forpliktelser etterhvert som de forfaller.

Borettslaget bygninger er bokført til historisk kost. Den virkelige verdien av bygningene antas å være høyere enn bokført verdi. Den faktiske egenkapitaen vurderes å være positiv.

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12135878675
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	5.55 %
Beregnet innfridd:	30.03.2058
Opprinnelig lånebeløp:	27 000 000
Lånesaldo 01.01:	27 000 000
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	27 000 000
Saldo 5 år frem i tid:	26 660 083

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12135878675	5	1 527 702	7 638 510
	13	1 489 346	19 361 498
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 12135878675 har første avdrag 30.03.2028 med kr 83 153	5	1 527 702	1 568
	13	1 489 346	1 529

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.
Renten som oppgis i noten er nominell rente.

Note 12 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2250 Borettsinnskudd	9 460 000	9 460 000
Sum	13	9 460 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.



Noter for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

Note 13 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.23	Pr31.12.22
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	27 000 000	27 000 000
Borettsinnskudd	9 460 000	9 460 000
Sum	36 460 000	36 460 000
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	3 500 000	3 500 000
Bygninger, garasjer og boder	31 417 450	31 424 898
Sum	34 917 450	34 924 898

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)	924	905
Sum	924	905



Resultat og balanse med noter for Bjørnstadhaven Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bjørnstadhaven Borettslag

Styreleder	Anne Hendseth (sign.)	06.02.2024
Styremedlem	Ruth Schellhase (sign.)	06.02.2024
Styremedlem	Sissel Buer (sign.)	06.02.2024



Building a better
working world

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 Bjørnstadhaven Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjørnstadhaven 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 oppfylder 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 avvike 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 regnskapestimatene 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 modifierer 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, 13.02.2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Pennco Dokumentnr: 521YW-014CH-#VV#-HBBDW-XDFDU-YPHHT



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."

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-02-13 17:10:15 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 52YIW-OT4CH-IWV-I-HBBDW-XDFDU-YPHHT

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>



Building a better
working world

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 Bjørnstadhaven Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjørnstadhaven 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 oppfylder 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 avvike 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 regnskapsestimaterne 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 modifierer 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, 13.02.2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Pennco Dokumentnr: 521YW-0T4CH-#VV#-HBBDW-XDFDU-YPHHT



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."

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-02-13 17:10:15 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 52YIW-OT4CH-IWV-IHBBDW-XDFDU-YPHHT

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>