



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 728 392
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BITERUDHAGEN EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: c/o styreleder Ruth Heidi Pedersen
Biterudveien 78
1383 ASKER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Brækhus Eiendom AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 10.08.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	737 500	
Annen driftsinntekt		53 700	
Sum inntekter		791 200	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,	543 661	
Sum kostnader		543 661	0
Driftsresultat		247 539	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	9	2 957	
Sum finansinntekter		2 957	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		2 957	0
Ordinært resultat før skattekostnad		250 496	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		250 496	0
Årsresultat		250 496	0
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		250 496	250 496
Sum overføringer og disponeringer		250 496	250 496



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	10	186 103	
Sum fordringer		186 103	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	287 792	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		287 792	
Sum omløpsmidler		473 895	0
SUM EIENDELER		473 895	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		250 496	
Sum opptjent egenkapital		250 496	
Sum egenkapital	12	250 496	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		174 453	
Annen kortsiktig gjeld	13	48 946	
Sum kortsiktig gjeld		223 399	0
Sum gjeld		223 399	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		473 895	0



RSM Norge AS

Til årsmøtet i Biterudhagen Eierseksjonssameie

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Vikka, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Biterudhagen Eierseksjonssameies årsregnskap som viser et overskudd på kr 250 496. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/ is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: SZ7VD-8EZAM-4ZL6N-WWEH5-6LS6U-VNIX4



Revisors beretning 2019 for Biterudhagen Eierseksjonssameie

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 5. mars 2020
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SZ7VD-8EZAM-4ZL6N-WWEH5-6LS6U-VNIX4



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."

Cecilie Tronstad

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5999-4-1466689

IP: 62.148.xxx.xxx

2020-03-05 11:27:02Z



Penneo Dokumentnøkkel: SZ7VD-8EZAM-4ZL6N-WWEH5-6LS6U-VNIX4

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/validate>



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på den enkelte seksjonseier.

Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Sameiet ble stiftet 25.04.2019 og registrert i brønnøysundregistret 31.10.2019.

Lønnskostnader

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP)

Note 2 Fellesutgifter

	2019	2018
Fellesutgifter fakturert	447 860	0
Garasjeleie- og parkering	81 200	0
Oppstartkapital	185 760	0
Sum fellesutgifter	714 820	0

Note 3 Revisjonshonorar

	2019	2018
Revisjonshonorar	10 986	0
Sum revisjonshonorar	10 986	0

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon

**Note 4 Andre honorarer**

	2019	2018
Andre tjenester/honorarer	2 250	0
Juridisk honorar (BDA)	16 988	0
Juridisk honorar andre	60 313	0
Teknisk honorar	43 376	0
Sum andre honorar	122 927	0

Note 5 Andre driftskostnader

	2019	2018
Kabel-tv/internett	47 040	0
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	25 567	0
Snøbrøyting og strøing	1 144	0
Vaktmestertjeneste, fast	13 000	0
Sum andre driftskostnader eiendom	86 751	0

Note 6 Driftskostnader administrasjon

	2019	2018
Datakommunikasjon	545	0
IT kostnader	963	0
Porto	40	0
Sum driftskostnader administrasjon	1 548	0

Note 7 Reparasjon og vedlikehold

	2019	2018
Annet rep. og vedlikehold	938	0
El-bil lading	53 700	0
Sum reparasjoner og vedlikehold	54 638	0

Note 8 Andre kostnader

	2019	2018
Andre kostnader	4	0
Bank og kortgebyr	6 125	0
Møtekostnad for styret	561	0
Sum andre kostnader	6 690	0

Note 9 Finansinntekter

	2019	2018
Renteinntekter av bankinnskudd	2 686	0
Renter kundefordringer	271	0
Sum finansinntekter	2 957	0

**Note 10 Kortsiktige fordringer**

	2019	2018
Kundefordringer	135 892	0
Kunderestanse	9 088	0
Kundefordringer	144 980	0
Andre periodiseringer	299	0
Periodisering forsikring	34 104	0
Periodisering kabel TV	6 720	0
Andre kortsiktige fordringer	41 123	0
Sum kortsiktige fordringer	186 103	0

Note 11 Kontanter og bankinnskudd

	2019	2018
Bankinnskudd	287 792	0
Sum kontanter og bankinnskudd	287 792	0

Note 12 Egenkapital

	2019	2018
Årets resultat	250 496	0
Sum egenkapital 31.12	250 496	0

Note 13 Kortsiktig gjeld

	2019	2018
Andre påløpte kostnader	39 858	0
Sum annen kortsiktig gjeld	39 858	0



STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2019 Biterudhagen Eierseksjonssameie

Tillitsvalgte

På konstituerende årsmøte 25.04.2019 fikk styret følgende styresammensetning;

Ruth Heidi Pedersen.	styreleder	- til 2021
Hedda Bull-Hansen Sarhan	styremedlem	-til 2021, styreleders stedfortreder
Martin Skutholm.....	styremedlem	- til 2021
Anders Kampesæter.....	varamedlem	- til 2021

Likestilling

Boligselskapets/Sameiets/Borettslagets styre består av 2 kvinner og 2 menn. Styrets leder er kvinne. Sameiet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Brækhus Eiendom AS. Kontaktperson er Morten Henriksen. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører. Selskapets revisor er RSM Norge.

Takster og forsikringer

Selskapet består av adressene Biterudveien 20 – 84 partall, samt Biterudveien 51a-51d i Asker kommune med gnr. 1, bnr. 460. Bygningene og garasjeanlegget er fullverdiforsikret i Gjensidige forsikring.

Møtevirkosmhet

Styret har i perioden avholdt 10 styremøter.

Det har til sammen vært gjennomført 15 befaringer sammen med utbygger, takstmann, leverandører og advokat. Det har vært gjennomført 1 møte med utbygger. Videre har det vært avholdt 1 informasjonsmøte der utbygger var representert og 1 ekstraordinært årsmøte angående etablering av ladeanlegg for elbil.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker;

- Overtakelse fellesanlegg; utomhus, garasjeanlegg og bygninger
- Reklamasjoner på vegne av sameiet
- Engasjement av takstmann og advokat
- Fasadebehandling
- HMS: styret har gått vernerunde og utarbeidet rapport. Avdekkede momenter som utbygger har ansvar for er meldt utbygger og skal utbedres.
- Husordensregler: det er utarbeidet forslag til felles husordensregler som foreslås godkjent på årsmøtet
- Elbilladere
- Utvendig solskjerming
- Renovasjon
- Rammeavtale elektroarbeider – ikke inngått
- Barnevogngarasje
- Husnummer og postkasseskilt
- Varmepumper
- Alarm og SD anlegg i garasjen
- Vaktmestertjenester utføres av Bygårdsservice



- Brøytetjenester utføres av Bygårdsservice
- Løsning for garasjeåpner via oppringing
- Beboerhenvendelser (ca 145 stk pr 1 januar 2020).

Det har vært 5 overdragelser i perioden.

Virksomheten art

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for sameierne. Virksomheten drives i Asker kommune.

Ansatte/arbeidsmiljø

Arbeidsmiljøet i styret anses for å være veldig bra.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke FOU.

Økonomi

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetningen. Selskapets likviditet er tilfredsstillende. Da 2019 var selskapets første driftsår er det ikke mulig å sammenligne resultatregnskapet med foregående driftsår.

Resultatregnskapet viser et overskudd på kr 250 496.-, noe som er betydelig mer positivt enn budsjettert for 2019. Hovedposten som bidro betydelig til økte inntekter var innbetalt oppstarts kapital overført fra DNB. På kostnadssiden fikk sameiet økte kostnader med hensyn til overtakelse av sameiets fellesarealer, dette gjelder bistand fra advokat og takstmann (Andre honorarer). I tillegg hadde sameiet reduserte kostnader i forhold til Andre driftskostnader eiendom, og Reparasjon og vedlikehold. Dette er i sammenheng med sein ferdigstillelse og overtakelse av fellesareal fra utbygger, noe som førte til reduserte driftskostnader.

For øvrig vises det til regnskapet med noter.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Asker, 4/3-2020

Ruth Heidi Pedersen
Styreleder

Hedda Bull-Hansen Sarhan
Styremedlem

Martin Skutholm
Styremedlem