



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 450 821  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: KJELLER GÅRD BK08 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o BORI  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bjørn Håkon Horpestad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 25.07.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	586 368	519 040
<b>Sum inntekter</b>		<b>586 368</b>	<b>519 040</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	34 230	33 030
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8	349 860	1 053 918
<b>Sum kostnader</b>		<b>384 091</b>	<b>1 086 948</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>202 277</b>	<b>-567 908</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 965	6 759
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 965</b>	<b>6 759</b>
Annen rentekostnad		14 053	11 195
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>14 053</b>	<b>11 195</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-7 088</b>	<b>-4 436</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>195 190</b>	<b>-572 344</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>195 190</b>	<b>-572 344</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>195 189</b>	<b>-572 345</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	9	195 189	-245 076
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	0	-327 268
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>195 189</b>	<b>-572 345</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	333
Andre fordringer		182 273	91 049
<b>Sum fordringer</b>		<b>182 273</b>	<b>91 382</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		271 406	384 838
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>271 406</b>	<b>384 838</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>453 679</b>	<b>476 220</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>453 679</b>	<b>476 220</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	9	-49 887	-245 076
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>49 887</b>	<b>245 076</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-49 887</b>	<b>-245 076</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	425 841	484 076
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>425 841</b>	<b>484 076</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>425 841</b>	<b>484 076</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		69 208	88 183
Annen kortsiktig gjeld		8 518	149 037
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>77 726</b>	<b>237 220</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>503 567</b>	<b>721 296</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>453 679</b>	<b>476 220</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 508023

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 912 450 821  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: KJELLER GÅRD BK08 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o BORI  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Bjørn Håkon Horpestad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 23.06.2022



Organisasjonsnr: 912 450 821  
KJELLER GÅRD BK08 BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	586 368	519 040
<b>Sum inntekter</b>		<b>586 368</b>	<b>519 040</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	34 230	33 030
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	349 860	1 053 918
<b>Sum kostnader</b>		<b>384 091</b>	<b>1 086 948</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>202 277</b>	<b>-567 908</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 965	6 759
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 965</b>	<b>6 759</b>
Annen rentekostnad		14 053	11 195
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>14 053</b>	<b>11 195</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-7 088</b>	<b>-4 436</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>195 190</b>	<b>-572 344</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>195 189</b>	<b>-572 345</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	9	195 189	-245 076
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	0	-327 268
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>195 189</b>	<b>-572 345</b>



Organisasjonsnr: 912 450 821  
KJELLER GÅRD BK08 BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler

Sum anleggsmidler		0	0
-------------------	--	---	---

Omløpsmidler  
Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		0	333
Andre fordringer		182 273	91 049
Sum fordringer		182 273	91 382

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		271 406	384 838
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		271 406	384 838

Sum omløpsmidler		453 679	476 220
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		453 679	476 220
---------------	--	---------	---------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital

#### Opptjent egenkapital

Udekket tap	9	-49 887	-245 076
Sum opptjent egenkapital		49 887	245 076

Sum egenkapital		-49 887	-245 076
-----------------	--	---------	----------

#### Gjeld

Langsiktig gjeld  
Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	10	425 841	484 076
Sum annen langsiktig gjeld		425 841	484 076

Sum langsiktig gjeld		425 841	484 076
----------------------	--	---------	---------

#### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		69 208	88 183
-----------------	--	--------	--------



Annen kortsiktig gjeld	8 518	149 037
Sum kortsiktig gjeld	77 726	237 220
Sum gjeld	503 567	721 296
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>453 679</b>	<b>476 220</b>



Organisasjonsnr: 912 450 821  
KJELLER GÅRD BK08 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

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**



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	586 368	519 040	589 800	592 194
<b>Sum inntekter</b>		<b>586 368</b>	<b>519 040</b>	<b>589 800</b>	<b>592 194</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	2	4 230	3 030	4 230	4 230
Styrehonorar	3	30 000	30 000	30 000	30 000
Forretningsførerhonorar		40 716	39 760	40 750	41 897
Konsulenttjenester	4	2 000	1 220	0	20 000
Drift og vedlikehold	5	142 741	874 023	139 500	177 500
Forsikringer		63 868	61 934	65 000	67 062
Kommunale avgifter		5 888	-8 375	2 500	6 800
Energi/fyring	6	11 284	6 015	10 000	11 000
Kabel-TV og bredbånd	7	77 568	72 128	75 750	78 144
Andre driftskostnader	8	5 795	7 213	7 700	10 600
<b>Sum kostnader</b>		<b>384 091</b>	<b>1 086 948</b>	<b>375 430</b>	<b>447 233</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>202 277</b>	<b>-567 908</b>	<b>214 370</b>	<b>144 961</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		6 965	6 759	700	700
Rentekostnader		14 053	11 195	14 750	15 375
<b>Sum finansposter</b>		<b>-7 088</b>	<b>-4 436</b>	<b>-14 050</b>	<b>-14 675</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>195 189</b>	<b>-572 345</b>	<b>200 320</b>	<b>130 286</b>
Overført til/fra egenkapital	9	0	-327 268	0	0
Udekket tap	9	0	-245 076	0	0
Reduksjon udekket tap	9	195 189	0	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>195 189</b>	<b>-572 345</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

5079 Kjeller Gård BK08 Boligsameie



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	333
Kortsiktige fordringer		93 395	8 509
Forskuddsbetalte kostnader		88 878	82 540
Bank		271 406	384 838
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>453 679</b>	<b>476 220</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>453 679</b>	<b>476 220</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Udekket tap	9	-49 887	-245 076
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-49 887</b>	<b>-245 076</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeldsbrevlån	10	425 841	484 076
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>425 841</b>	<b>484 076</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		0	49
Leverandørgjeld		69 208	88 183
Påløpne renter		5 403	6 195
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		0	40 924
Avregninger felleskostnader		3 115	0
Gjeld til selskap / beboer		0	101 869
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>77 726</b>	<b>237 220</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>503 567</b>	<b>721 296</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>453 679</b>	<b>476 220</b>

Styret i Kjeller Gård BK08 Boligsameie

Bjørn Håkon Horpestad  
Styreleder

Tobias Dybwad  
Styremedlem

Ragnhild Aaraas  
Styremedlem

Linda Broklev  
Styremedlem

5079 Kjeller Gård BK08 Boligsameie



## NOTER

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringsstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

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

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	400 320	446 656
Stipulerte renter	14 688	0
Stipulerte avdrag	98 976	0
Kabel-TV/bredbånd	72 384	72 384
<b>Sum</b>	<b>586 368</b>	<b>519 040</b>

### Note 2 - Lønns- og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-1 200
<b>Sum</b>	<b>4 230</b>	<b>3 030</b>

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



## NOTER

### Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	30 000	30 000
<b>Sum</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

### Note 4 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Andre forvaltningstjenester	2 000	1 220
<b>Sum</b>	<b>2 000</b>	<b>1 220</b>

### Note 5 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	898	755 082
Vedlikehold VVS	23 287	0
Vedlikehold elektro	598	0
Vedlikehold utvendige anlegg	2 400	29 300
Vedlikehold fyringsanlegg	15 078	12 500
Vedlikehold ventilasjon	31 013	0
Snøbrøyting/strøing/feiing	32 500	41 250
Gressklipping	36 968	35 892
<b>Sum</b>	<b>142 741</b>	<b>874 023</b>

### Note 6 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	11 284	6 015
<b>Sum</b>	<b>11 284</b>	<b>6 015</b>

### Note 7 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	77 568	72 128
<b>Sum</b>	<b>77 568</b>	<b>72 128</b>



## NOTER

### Note 8 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Lyspærer, sikringer m.m.	0	110
Verktøy og redskaper	578	0
Generalforsamling/årsmøte	2 490	1 830
Gaver	0	690
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 178	2 426
Velferdskostnader	549	2 158
<b>Sum</b>	<b>5 795</b>	<b>7 213</b>

### Note 9 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
<b>Sum opptjent egenkapital 01.01</b>	<b>0</b>	<b>327 268</b>
<b>Udekket tap 01.01</b>	<b>-245 076</b>	<b>0</b>
Tilført til/fra EK fra årets resultat	0	-327 268
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	195 189	-245 076
<b>Udekket tap 31.12</b>	<b>-49 887</b>	<b>-245 076</b>

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

### Note 10 - Gjeldsbrevlån

<b>Kreditor:</b>	<b>Nordea Bank ABP</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>62018192093</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	2.95 %
Beregnet innfridd:	01.08.2025
Opprinnelig lånebeløp:	525 000
Lånesaldo 01.01:	525 000
Avdrag i perioden:	99 159
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>425 841</b>



**NOTER**

**Note 11 - Arbeidskapital**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>A. Arbeidskapital 01.01</b>	<b>239 000</b>	<b>327 268</b>
B. Endring arbeidskapital		
Årets resultat	195 189	-572 345
Opptak langsiktig gjeld	0	525 000
Avdrag langsiktig gjeld	-58 235	-40 924
B. Årets endringer arbeidskapital	136 954	-88 269
<b>C. Arbeidskapital 31.12</b>	<b>375 954</b>	<b>239 000</b>
Omløpsmidler	453 679	476 220
- Kortsiktig gjeld	77 726	237 220
<b>= Arbeidskapital 31.12</b>	<b>375 954</b>	<b>239 000</b>



Resultat og balanse med noter for Kjeller Gård BK08 Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Kjeller Gård BK08 Boligsameie**

Styreleder	Bjørn Håkon Horpestad (sign.)	22.04.2022
Styremedlem	Ragnhild Aaraas (sign.)	21.04.2022
Styremedlem	Linda Broklev (sign.)	14.03.2022
Styremedlem	Tobias Dybwad (sign.)	21.04.2022



## Kjeller Gård BK08 Boligsameie - Styrets årsberetning 2021

### Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Bjørn Håkon Horpestad, Johannes Nielsens Vei 12 (valgt for 2 år i 2020)  
Styremedlem, Linda Broklev, Johannes Nielsens Vei 4 (valgt for 2 år i 2021)  
Styremedlem, Ragnhild Aaraas, Johannes Nielsens Vei 16 (valgt for 2 år i 2020)  
Styremedlem, Tobias Dybwad, Johannes Nielsens Vei 18 (valgt for 2 år i 2021)  
Varamedlem, Kari Elisabeth Fjærli, Johannes Nielsensvei 2 (valgt for 1 år i 2021)  
Varamedlem, Thomas Christian Deschner, Johannes Nielsens Vei 14 (valgt for 1 år i 2021)

Valgkomité:

Styret er valgkomité.

### Selskapsinformasjon

Kjeller Gård BK08 Boligsameie har organisasjonsnummer 912450821

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

#### **Postadresse**

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

#### **Fakturaadresse**

Sameiet ønsker å motta EHF. EHF-adressen er sameiets organisasjonsnummer: 912450821.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til [faktura@bori.no](mailto:faktura@bori.no)

Eventuell papirfakturaer stiles slik:

Kjeller Gård BK08 Boligsameie , 912450821.

Postboks 2719

7439 Trondheim

### Sameiet, eiendommen og bygningene

Kjeller Gård BK08 Boligsameie ble stiftet 14/01/13 og har organisasjons-nummer 912450821.

#### **Bygningsadresser:**

Sameiet består av 16 seksjoner, fordelt på 4 bygninger med adresse:

Johannes Nielsens Vei 2  
Johannes Nielsens Vei 4  
Johannes Nielsens Vei 6  
Johannes Nielsens Vei 8  
Johannes Nielsens Vei 10  
Johannes Nielsens Vei 12  
Johannes Nielsens Vei 14  
Johannes Nielsens Vei 16  
Johannes Nielsens Vei 18  
Johannes Nielsens Vei 20  
Johannes Nielsens Vei 22  
Johannes Nielsens Vei 24



Johannes Nielsens Vei 26  
Johannes Nielsens Vei 28  
Johannes Nielsens Vei 30  
Johannes Nielsens Vei 32

Eiendommen har gnr 31, bnr 382 i Lillestrøm kommune.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjoner og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

## Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger sameiet å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i sameiet.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-sloknings-utstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret har et særskilt ansvar for at det innføres/utøves internkontroll og at dette gjøres i samarbeid med eventuelle ansatte.

Styrets leder er HMS-ansvarlig, men praktisk oppfølging kan delegeres til en annen.

Styret har i 2021 fått tilbakemelding på status på brannsikringsutstyr i den enkelte leilighet.

## Styrets arbeid

Siden forrige årsmøte har styret avholdt 7 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll brann
- Løpende vedlikehold
- Behandlet søknader og spørsmål fra beboere

Av andre saker kan nevnes:

- Gjennomført vårdugnad
- Satt opp julegran med lys på lekeplass.
- Bestilt og fordelt filter til ventilasjonsanlegg.
- Koordinert service av ventilasjonsanlegg for de som ønsket.
- Bestilt service for fjernvarme
- Befaring/kontroll av hustak.
- Mye kontakt med Bravida ifbm fjernvarmeproblematikk i enkelte hus.
- Etablert mer bruk av felles epost og oppslagstavler.
- Fulgt opp beising av håndløpere
- Gjennomført sommerfest for beboere.

Siden forrige årsmøte er det omsatt to enheter i vårt sameie: nr 24 og nr 28. Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

## Regnskapet for 2021

Regnskapet for 2021 viser et driftsresultat på kr 202.277 og et positivt årsresultat på kr 195.189.



Styret foreslår at årsresultatet overføres til reduksjon i udekket tap.

Arbeidskapital, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag, utgjorde pr 31.12.2021 kr 375.954.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettviseende oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2021 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

## Kostnadsutvikling / budsjett for 2022

### Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

### Vedlikehold

Sameiet har følgende planer for vedlikehold:

Budsjettet for 2022 har tatt hensyn til forslag til vedlikehold som bør gjøres i 2022 (ref Kontroll og vedlikeholdsplan for Kjeller Gård BK08).

### Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 5%.

### Kommunale avgifter

Det er lagt til grunn en økning på 15% i forhold til 2021.

### Finanskostnader

Nedbetalingsplanen pr oktober 2021 lagt til grunn ved budsjetteringen, samt 3 økninger på 0,25 prosentpoeng i løpet av 2022.

### Øvrig

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

## Planlagt vedlikehold

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

Det er satt av noe penger til å gjennomføre kontrollmålinger av fukt i kompakttak, samt til beplantning langs "industrimur" bak hus D.

## Forsikring

### Bygninger

Sameiets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, polise nr 87590161. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak i seg selv.

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



## **Skadedyr**

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

## **Ved skade**

For å melde skade til Gjensidige benyttes link til skadeportal i Gjensidige på [www.bori.no](http://www.bori.no). Ved akutt skade kan Gjensidiges vakttelefon 915 03100 benyttes.

For Gjensidigekunder:

Skadedyrsdekningen ivaretas av Norsk Hussopp Forsikring, som også foretar skadeoppgjør. Skadedyr meldes på epost: [skade@hussoppen.no](mailto:skade@hussoppen.no),

[www.hussoppen.no](http://www.hussoppen.no) eller telefon: 22 28 31 50.

## **Utleie**

Av HMS-hensyn, og for at styret skal ha mulighet til å informere og kommunisere med leietakere, ber styret om at seksjonseiere som leier ut sine seksjoner registrerer leietaker og kontaktinformasjon. Utleie kan registreres på Min side når du er logget inn på [www.bori.no](http://www.bori.no).

## **Kabel-TV og bredbånd**

### **Telenor (tidligere Canal Digital)**

Tjenesten(e) leveres av Telenor. Servicetelefon 915 09000 er betjent på hverdager mellom kl. 0800-2000, lørdag kr. 0900-1700 og søndag kl. 1000-1500. Chat med Telmi, Telenors chattende robot, døgnet rundt. Se [www.telenor.no/privat/kundeservice/kontakt/](http://www.telenor.no/privat/kundeservice/kontakt/) for mer informasjon.

### **Kabel-tv-dekoder skal stå igjen i boligen ved flytting.**

## **Driften av sameiet**

Sameiet har avtale om gressklipping av fellesareal og snømåking. Styret kan kontaktes på e-post: [styretbk08@gmail.com](mailto:styretbk08@gmail.com)

Det er utarbeidet egne vedtekter og et informasjonsskriv for sameiet.

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.04.2022



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	586 368	519 040	589 800	592 194
<b>Sum inntekter</b>		<b>586 368</b>	<b>519 040</b>	<b>589 800</b>	<b>592 194</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	2	4 230	3 030	4 230	4 230
Styrehonorar	3	30 000	30 000	30 000	30 000
Forretningsførerhonorar		40 716	39 760	40 750	41 897
Konsulenttjenester	4	2 000	1 220	0	20 000
Drift og vedlikehold	5	142 741	874 023	139 500	177 500
Forsikringer		63 868	61 934	65 000	67 062
Kommunale avgifter		5 888	-8 375	2 500	6 800
Energi/fyring	6	11 284	6 015	10 000	11 000
Kabel-TV og bredbånd	7	77 568	72 128	75 750	78 144
Andre driftskostnader	8	5 795	7 213	7 700	10 600
<b>Sum kostnader</b>		<b>384 091</b>	<b>1 086 948</b>	<b>375 430</b>	<b>447 233</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>202 277</b>	<b>-567 908</b>	<b>214 370</b>	<b>144 961</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		6 965	6 759	700	700
Rentekostnader		14 053	11 195	14 750	15 375
<b>Sum finansposter</b>		<b>-7 088</b>	<b>-4 436</b>	<b>-14 050</b>	<b>-14 675</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>195 189</b>	<b>-572 345</b>	<b>200 320</b>	<b>130 286</b>
Overført til/fra egenkapital	9	0	-327 268	0	0
Udekket tap	9	0	-245 076	0	0
Reduksjon udekket tap	9	195 189	0	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>195 189</b>	<b>-572 345</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

5079 Kjeller Gård BK08 Boligsameie



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	333
Kortsiktige fordringer		93 395	8 509
Forskuddsbetalte kostnader		88 878	82 540
Bank		271 406	384 838
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>453 679</b>	<b>476 220</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>453 679</b>	<b>476 220</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Udekket tap	9	-49 887	-245 076
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-49 887</b>	<b>-245 076</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeldsbrevlån	10	425 841	484 076
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>425 841</b>	<b>484 076</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		0	49
Leverandørgjeld		69 208	88 183
Påløpne renter		5 403	6 195
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		0	40 924
Avregninger felleskostnader		3 115	0
Gjeld til selskap / beboer		0	101 869
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>77 726</b>	<b>237 220</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>503 567</b>	<b>721 296</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>453 679</b>	<b>476 220</b>

Styret i Kjeller Gård BK08 Boligsameie

Bjørn Håkon Horpestad  
Styreleder

Tobias Dybwad  
Styremedlem

Ragnhild Aaraas  
Styremedlem

Linda Broklev  
Styremedlem

5079 Kjeller Gård BK08 Boligsameie



## NOTER

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringsstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

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

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	400 320	446 656
Stipulerte renter	14 688	0
Stipulerte avdrag	98 976	0
Kabel-TV/bredbånd	72 384	72 384
<b>Sum</b>	<b>586 368</b>	<b>519 040</b>

### Note 2 - Lønns- og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-1 200
<b>Sum</b>	<b>4 230</b>	<b>3 030</b>

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



### NOTER

#### Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	30 000	30 000
<b>Sum</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

#### Note 4 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Andre forvaltningstjenester	2 000	1 220
<b>Sum</b>	<b>2 000</b>	<b>1 220</b>

#### Note 5 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	898	755 082
Vedlikehold VVS	23 287	0
Vedlikehold elektro	598	0
Vedlikehold utvendige anlegg	2 400	29 300
Vedlikehold fyringsanlegg	15 078	12 500
Vedlikehold ventilasjon	31 013	0
Snøbrøyting/strøing/feiing	32 500	41 250
Gressklipping	36 968	35 892
<b>Sum</b>	<b>142 741</b>	<b>874 023</b>

#### Note 6 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	11 284	6 015
<b>Sum</b>	<b>11 284</b>	<b>6 015</b>

#### Note 7 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	77 568	72 128
<b>Sum</b>	<b>77 568</b>	<b>72 128</b>



## NOTER

### Note 8 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Lyspærer, sikringer m.m.	0	110
Verktøy og redskaper	578	0
Generalforsamling/årsmøte	2 490	1 830
Gaver	0	690
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 178	2 426
Velferdskostnader	549	2 158
<b>Sum</b>	<b>5 795</b>	<b>7 213</b>

### Note 9 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
<b>Sum opptjent egenkapital 01.01</b>	<b>0</b>	<b>327 268</b>
<b>Udekket tap 01.01</b>	<b>-245 076</b>	<b>0</b>
Tilført til/fra EK fra årets resultat	0	-327 268
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	195 189	-245 076
<b>Udekket tap 31.12</b>	<b>-49 887</b>	<b>-245 076</b>

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

### Note 10 - Gjeldsbrevlån

<b>Kreditor:</b>	<b>Nordea Bank ABP</b>
<b>Låne nummer:</b>	<b>62018192093</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	2.95 %
Beregnet innfridd:	01.08.2025
Opprinnelig lånebeløp:	525 000
Lånesaldo 01.01:	525 000
Avdrag i perioden:	99 159
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>425 841</b>



**NOTER**

**Note 11 - Arbeidskapital**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>A. Arbeidskapital 01.01</b>	<b>239 000</b>	<b>327 268</b>
B. Endring arbeidskapital		
Årets resultat	195 189	-572 345
Opptak langsiktig gjeld	0	525 000
Avdrag langsiktig gjeld	-58 235	-40 924
B. Årets endringer arbeidskapital	136 954	-88 269
<b>C. Arbeidskapital 31.12</b>	<b>375 954</b>	<b>239 000</b>
Omløpsmidler	453 679	476 220
- Kortsiktig gjeld	77 726	237 220
<b>= Arbeidskapital 31.12</b>	<b>375 954</b>	<b>239 000</b>



Resultat og balanse med noter for Kjeller Gård BK08 Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Kjeller Gård BK08 Boligsameie**

Styreleder	Bjørn Håkon Horpestad (sign.)	22.04.2022
Styremedlem	Ragnhild Aaraas (sign.)	21.04.2022
Styremedlem	Linda Broklev (sign.)	14.03.2022
Styremedlem	Tobias Dybwad (sign.)	21.04.2022