



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 922 866 392  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NEDRE BJØRNTVEDT BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Jernbanegata 25  
3916 PORSGRUNN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Lasse Gaathaug  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 20.05.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		449 520	234 612
<b>Sum inntekter</b>		<b>449 520</b>	<b>234 612</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1,2,3,4	195 417	84 645
<b>Sum kostnader</b>		<b>195 418</b>	<b>84 644</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>254 102</b>	<b>149 968</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		21	25
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21</b>	<b>25</b>
Annen finanskostnad		235 758	135 439
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>235 758</b>	<b>135 439</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-235 737</b>	<b>-135 414</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>18 366</b>	<b>14 553</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>18 366</b>	<b>14 553</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>18 365</b>	<b>14 554</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>18 365</b>	<b>14 554</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,9	22 000 000	22 000 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>22 000 000</b>	<b>22 000 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>22 000 000</b>	<b>22 000 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		16 350	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>16 350</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		69 795	68 256
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>69 795</b>	<b>68 256</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>86 145</b>	<b>68 256</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 086 145</b>	<b>22 068 256</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	6	20 000	20 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>20 000</b>	<b>20 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	32 919	14 554
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>32 919</b>	<b>14 554</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>52 919</b>	<b>34 554</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,9	11 000 000	11 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	8,9	11 000 000	11 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>22 000 000</b>	<b>22 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>22 000 000</b>	<b>22 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		22 205	22 045
Annen kortsiktig gjeld	10	11 022	11 657
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>33 227</b>	<b>33 702</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 033 227</b>	<b>22 033 702</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 086 145</b>	<b>22 068 256</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 468491

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 922 866 392  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NEDRE BJØRNTVEDT BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Jernbanegata 25  
3916 PORSGRUNN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: Lasse Gaathaug  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 10.07.2021



Organisasjonsnr: 922 866 392  
NEDRE BJØRNTVEDT BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		449 520	234 612
<b>Sum inntekter</b>		<b>449 520</b>	<b>234 612</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1, 2, 3, 4	195 417	84 645
<b>Sum kostnader</b>		<b>195 418</b>	<b>84 644</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>254 102</b>	<b>149 968</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		21	25
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21</b>	<b>25</b>
Annen finanskostnad		235 758	135 439
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>235 758</b>	<b>135 439</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-235 737</b>	<b>-135 414</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>18 366</b>	<b>14 553</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>18 366</b>	<b>14 553</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>18 365</b>	<b>14 554</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>18 365</b>	<b>14 554</b>





Øvrig langsiktig gjeld	8,9	11 000 000	11 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>22 000 000</b>	<b>22 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>22 000 000</b>	<b>22 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		22 205	22 045
Annen kortsiktig gjeld	10	11 022	11 657
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>33 227</b>	<b>33 702</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 033 227</b>	<b>22 033 702</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 086 145</b>	<b>22 068 256</b>



Organisasjonsnr: 922 866 392  
NEDRE BJØRNTVEDT BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

0

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Disponible midler for Nedre Bjørntvedt Borettslag pr. 31.12.20

### 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. 31.12.20	Pr. 31.12.19
A: Disponible midler per 01.01.	34 554	0
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	18 365	14 554
Fradrag for netto investering/påkostning, tillegg for avskrivning garasjer	0	-22 000 000
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	0	11 000 000
Endring boretts-, garasje- og andre innskudd	0	11 000 000
Andre poster som påvirker disponible midler	0	20 000
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>18 365</b>	<b>34 554</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>52 919</b>	<b>34 554</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>52 919</b>	<b>34 554</b>

Nedre Bjørntvedt Borettslag



## Resultatregnskap pr 31.12.20 for Nedre Bjørntvedt Borettslag orgnr: 922 866 392

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		147 024	80 612	147 000	210 000
Innkrevde felleskostnader renter		302 496	154 000	302 500	247 500
<b>Sum inntekter</b>		<b>449 520</b>	<b>234 612</b>	<b>449 500</b>	<b>457 500</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	4 635	1 499	4 600	4 800
Forretningsførerhonorar		14 034	4 542	14 000	14 500
Kontigent NBBL		420	140	0	0
Andre tjenester	2	0	0	4 000	0
Vedlikehold	3	3 318	0	16 000	18 000
Kabel-tv		23 952	12 025	25 000	25 200
Forsikring		0	25 302	16 800	18 200
Kommunale avgifter		75 348	24 579	70 000	75 600
Energi, strøm		10 214	348	5 000	10 500
Brensel, fjernvarme		33 768	12 144	0	34 500
Renhold, fellesareal		7 840	1 960	0	0
Verktøy, driftsmatriell, inventar		19 750	0	0	0
Andre driftskostnader	4	2 138	2 106	6 000	6 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>195 418</b>	<b>84 644</b>	<b>161 400</b>	<b>207 300</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>254 102</b>	<b>149 968</b>	<b>288 100</b>	<b>250 200</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		21	25	0	0
Rentekostnad		235 758	135 439	302 500	247 500
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-235 737</b>	<b>-135 414</b>	<b>-302 500</b>	<b>-247 500</b>
<b>Arsresultat</b>		<b>18 365</b>	<b>14 554</b>	<b>-14 400</b>	<b>2 700</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		18 365	14 554	0	0
Sum overføringer		18 365	14 554	-15 000	0

Nedre Bjørntvedt Borettslag



## Balanse pr 31.12.20 for Nedre Bjørntvedt Borettslag orgnr: 922 866 392

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	5, 9	18 000 000	18 000 000
Tomter	5, 9	4 000 000	4 000 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>22 000 000</b>	<b>22 000 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>22 000 000</b>	<b>22 000 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Periodisert kostnad		16 350	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>16 350</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		69 795	68 256
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>69 795</b>	<b>68 256</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>86 145</b>	<b>68 256</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 086 145</b>	<b>22 068 256</b>

Nedre Bjørntvedt Borettslag



## Balanse pr 31.12.20 for Nedre Bjørntvedt Borettslag orgnr: 922 866 392

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	6	20 000	20 000
Opp tjent egenkapital	6	32 919	14 554
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>52 919</b>	<b>34 554</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	7, 9	11 000 000	11 000 000
Borettsinnskudd	8, 9	11 000 000	11 000 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>22 000 000</b>	<b>22 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		22 205	22 045
Påløpne renter		1 022	1 657
Annen kortsiktig gjeld	10	10 000	10 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>33 227</b>	<b>33 702</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 033 227</b>	<b>22 033 702</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 086 145</b>	<b>22 068 256</b>

Porsgrunn 31.12.20  
Nedre Bjørntvedt Borettslag

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

\_\_\_\_\_  
Lasse Gaathaug  
Leder

\_\_\_\_\_  
Berit Lunde  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Helge Kaasi  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ulf Anders Stendal  
Styremedlem

**Nedre Bjørntvedt Borettslag**



## Noter for Nedre Bjørntvedt Borettslag orgnr: 922 866 392

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

#### 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 31.12.20	Pr 31.12.19
6701 Revisjon boligselskap	4 635	1 499
<b>Sum</b>	<b>4 635</b>	<b>1 499</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Andre tjenester

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
--	-------------	-------------

### Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6603 Vedlikehold av el.anlegg	3 318	0
<b>Sum</b>	<b>3 318</b>	<b>0</b>

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

Nedre Bjørntvedt Borettslag



## Noter for Nedre Bjørntvedt Borettslag orgnr: 922 866 392

### Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	494	160
7720 Generalforsamling/årsmøte	308	0
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 336	1 946
<b>Sum</b>	<b>2 138</b>	<b>2 106</b>

### Note 5 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	18 000 000	4 000 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	18 000 000	4 000 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	18 000 000	4 000 000
Anskaffelsesår :	2019	2019
Antatt levetid i år :		

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.



## Noter for Nedre Bjørntvedt Borettslag orgnr: 922 866 392

### Note 6 - Egenkapital

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2030 Andelskapital	20 000	20 000
2070 Akkumulert resultat	32 919	14 554
<b>Sum</b>	<b>52 919</b>	<b>34 554</b>

### Note 7 - Pantegjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Sparebanken Sør</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>28008288099</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	2.00 %
Beregnet innfridd:	30.06.2059
Opprinnelig lånebeløp:	11 000 000
Lånesaldo 01.01:	11 000 000
Avdrag i perioden:	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>11 000 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	11 000 000

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28008288099	4	2 750 000	11 000 000

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
<b>Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag</b> Lån 28008288099 har første avdrag 30.09.2039 med kr 112 167	4	2 750 000	9 347

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

### Note 8 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2250 Borettsinnskudd	11 000 000	11 000 000
<b>Sum</b>	<b>9</b>	<b>11 000 000</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.



Noter for Nedre Bjørntvedt Borettslag orgnr: 922 866 392

**Note 9 - Gjeld sikret med pant**

	Pr 31.12.20	Pr31.12.19
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	11 000 000	11 000 000
Borettsinnskudd	11 000 000	11 000 000
<b>Sum</b>	<b>22 000 000</b>	<b>22 000 000</b>
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler</b>		
Tomt	4 000 000	4 000 000
Bygninger, garasjer og boder	18 000 000	18 000 000
<b>Sum</b>	<b>22 000 000</b>	<b>22 000 000</b>

**Note 10 - Annen kortsiktig gjeld**

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2990 Annen kortsiktig gjeld	10 000	10 000
<b>Sum</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>

Nedre Bjørntvedt Borettslag



Resultat og balanse med noter for Nedre Bjørntvedt Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Nedre Bjørntvedt Borettslag**

Styreleder	Lasse Gaathaug (sign.)	27.05.2021
Styremedlem	Ulf Anders Stendal (sign.)	12.04.2021
Styremedlem	Helge Kaasi (sign.)	27.05.2021
Styremedlem	Berit Lunde (sign.)	27.05.2021



## **Styret i Nedre Bjørntvedt Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling**

**09 juni kl 18.00. Skolegata 14 A (elektronisk)**

Onsdag 09.06.2021 kl.18:00  
Møtested Skolegata 14 A (eller elektronisk)

### **1. Konstituering**

- 1.1 Registrere antall andelseiere**
- 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 til å underskrive protokollen sammen med møteleder**

### **2. Årsmelding fra styret**

### **3. Godkjenning av årsregnskap**

### **4. Godtgjørelse til styret**

### **5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer**

### **6. Valg av delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 22.juni kl. 18.00**

### **7. Vedlikeholdsplikten**

Innføre betaling av kr 400.- pr måned pr leilighet. Dette vil utgjøre kr 19.200.- pr år for Nedre Bjørntvedt Borettslag.

**Forslag til vedtak:** Nedre Bjørntvedt Borettslag innfører en månedlig betaling på kr 400.- fra hver av andelseierne for avsetning til fremtidig vedlikehold. Totalt pr år kr 19.200.-.

Beløpet er gjenstand for korrigerende på kommende Generalforsamlinger.



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 Nedre Bjørntvedt Borettslag for 2020

### Generell informasjon

Nedre Bjørntvedt 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 Porsgrunn kommune

### Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Lasse Gaathaug, Skolegata 14 A  
Styremedlem, Helge Kaasi, Skolegata 14 B  
Styremedlem, Ulf Anders Stendal, Skolegata 12 B  
Styremedlem, Berit Lunde, Skolegata 12 A

Antall kvinner: 1 kvinne

Antall menn: 3 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

### Møtevirksomhet

I 2020 har det blitt avholdt \_\_2\_\_ styremøter, hvor \_\_6\_\_ protokolerde saker har vært behandlet. Herav \_\_0\_\_ sak om godkjenning av andelseiere samt \_\_0\_\_ saker om familieoverdragelser.

### De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Årsregnskapet 2019  
Vedlikeholdsplikten tas opp som sak Generalforsamling 2021  
Endring av vedtekter vedr styresammensetning  
Brøyteavtale  
Robotgressklipper  
Brannstiger  
1 års befaring  
Postkasser  
Fjernvarme og kostnadsfordeling  
Vedtak om innkjøp robotgressklipper

### Fremtidsplaner

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.01.2021



## Disponible midler for Nedre Bjørntvedt Borettslag pr. 31.12.20

### 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. 31.12.20	Pr. 31.12.19
A: Disponible midler per 01.01.	34 554	0
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	18 365	14 554
Fradrag for netto investering/påkostning, tillegg for avskrivning garasjer	0	-22 000 000
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	0	11 000 000
Endring boretts-, garasje- og andre innskudd	0	11 000 000
Andre poster som påvirker disponible midler	0	20 000
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>18 365</b>	<b>34 554</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>52 919</b>	<b>34 554</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>52 919</b>	<b>34 554</b>

Nedre Bjørntvedt Borettslag



## Resultatregnskap pr 31.12.20 for Nedre Bjørntvedt Borettslag orgnr: 922 866 392

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		147 024	80 612	147 000	210 000
Innkrevde felleskostnader renter		302 496	154 000	302 500	247 500
<b>Sum inntekter</b>		<b>449 520</b>	<b>234 612</b>	<b>449 500</b>	<b>457 500</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	4 635	1 499	4 600	4 800
Forretningsførerhonorar		14 034	4 542	14 000	14 500
Kontigent NBBL		420	140	0	0
Andre tjenester	2	0	0	4 000	0
Vedlikehold	3	3 318	0	16 000	18 000
Kabel-tv		23 952	12 025	25 000	25 200
Forsikring		0	25 302	16 800	18 200
Kommunale avgifter		75 348	24 579	70 000	75 600
Energi, strøm		10 214	348	5 000	10 500
Brensel, fjernvarme		33 768	12 144	0	34 500
Renhold, fellesareal		7 840	1 960	0	0
Verktøy, driftsmatriell, inventar		19 750	0	0	0
Andre driftskostnader	4	2 138	2 106	6 000	6 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>195 418</b>	<b>84 644</b>	<b>161 400</b>	<b>207 300</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>254 102</b>	<b>149 968</b>	<b>288 100</b>	<b>250 200</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		21	25	0	0
Rentekostnad		235 758	135 439	302 500	247 500
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-235 737</b>	<b>-135 414</b>	<b>-302 500</b>	<b>-247 500</b>
<b>Arsresultat</b>		<b>18 365</b>	<b>14 554</b>	<b>-14 400</b>	<b>2 700</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		18 365	14 554	0	0
Sum overføringer		18 365	14 554	-15 000	0

Nedre Bjørntvedt Borettslag



## Balanse pr 31.12.20 for Nedre Bjørntvedt Borettslag orgnr: 922 866 392

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	5, 9	18 000 000	18 000 000
Tomter	5, 9	4 000 000	4 000 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>22 000 000</b>	<b>22 000 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>22 000 000</b>	<b>22 000 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Periodisert kostnad		16 350	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>16 350</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		69 795	68 256
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>69 795</b>	<b>68 256</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>86 145</b>	<b>68 256</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 086 145</b>	<b>22 068 256</b>

Nedre Bjørntvedt Borettslag



## Balanse pr 31.12.20 for Nedre Bjørntvedt Borettslag orgnr: 922 866 392

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	6	20 000	20 000
Oppjent egenkapital	6	32 919	14 554
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>52 919</b>	<b>34 554</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	7, 9	11 000 000	11 000 000
Borettsinnskudd	8, 9	11 000 000	11 000 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>22 000 000</b>	<b>22 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		22 205	22 045
Påløpne renter		1 022	1 657
Annen kortsiktig gjeld	10	10 000	10 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>33 227</b>	<b>33 702</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 033 227</b>	<b>22 033 702</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 086 145</b>	<b>22 068 256</b>

Porsgrunn 31.12.20  
Nedre Bjørntvedt Borettslag

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

\_\_\_\_\_  
Lasse Gaathaug  
Leder

\_\_\_\_\_  
Berit Lunde  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Helge Kaasi  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ulf Anders Stendal  
Styremedlem

**Nedre Bjørntvedt Borettslag**



## Noter for Nedre Bjørntvedt Borettslag orgnr: 922 866 392

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

#### 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 forpliktelse.

#### 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 31.12.20	Pr 31.12.19
6701 Revisjon boligselskap	4 635	1 499
<b>Sum</b>	<b>4 635</b>	<b>1 499</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Andre tjenester

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
--	-------------	-------------

### Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6603 Vedlikehold av el.anlegg	3 318	0
<b>Sum</b>	<b>3 318</b>	<b>0</b>

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

Nedre Bjørntvedt Borettslag



## Noter for Nedre Bjørntvedt Borettslag orgnr: 922 866 392

### Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	494	160
7720 Generalforsamling/årsmøte	308	0
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 336	1 946
<b>Sum</b>	<b>2 138</b>	<b>2 106</b>

### Note 5 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	18 000 000	4 000 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	18 000 000	4 000 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	18 000 000	4 000 000
Anskaffelsesår :	2019	2019
Antatt levetid i år :		

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.



## Noter for Nedre Bjørntvedt Borettslag orgnr: 922 866 392

## Note 6 - Egenkapital

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2030 Andelskapital	20 000	20 000
2070 Akkumulert resultat	32 919	14 554
<b>Sum</b>	<b>52 919</b>	<b>34 554</b>

## Note 7 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør
Lånenummer:	28008288099
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	2.00 %
Beregnet innfridd:	30.06.2059
Opprinnelig lånebeløp:	11 000 000
Lånesaldo 01.01:	11 000 000
Avdrag i perioden:	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>11 000 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	11 000 000

## Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28008288099	4	2 750 000	11 000 000

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag Lån 28008288099 har første avdrag 30.09.2039 med kr 112 167	4	2 750 000	9 347

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

## Note 8 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2250 Borettsinnskudd	11 000 000	11 000 000
<b>Sum</b>	<b>9</b>	<b>11 000 000</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Nedre Bjørntvedt Borettslag



Noter for Nedre Bjørntvedt Borettslag orgnr: 922 866 392

**Note 9 - Gjeld sikret med pant**

	Pr 31.12.20	Pr31.12.19
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	11 000 000	11 000 000
Borettsinnskudd	11 000 000	11 000 000
<b>Sum</b>	<b>22 000 000</b>	<b>22 000 000</b>
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler</b>		
Tomt	4 000 000	4 000 000
Bygninger, garasjer og boder	18 000 000	18 000 000
<b>Sum</b>	<b>22 000 000</b>	<b>22 000 000</b>

**Note 10 - Annen kortsiktig gjeld**

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2990 Annen kortsiktig gjeld	10 000	10 000
<b>Sum</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>

Nedre Bjørntvedt Borettslag



Resultat og balanse med noter for Nedre Bjørntvedt Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Nedre Bjørntvedt Borettslag**

Styreleder	Lasse Gaathaug (sign.)	27.05.2021
Styremedlem	Ulf Anders Stendal (sign.)	12.04.2021
Styremedlem	Helge Kaasi (sign.)	27.05.2021
Styremedlem	Berit Lunde (sign.)	27.05.2021



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkveien 11, NO-3920 Porsgrunn  
Postboks 64, NO-3901 Porsgrunn

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

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Nedre Bjørntvedt Borettslag

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nedre Bjørntvedt Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020 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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Ledelsens 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 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 legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår 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;



Building a better  
working world

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Porsgrunn, 1. juni 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: Q8A1V-QEWM-E-76H66-PEQ5A-DDU40-3YXEZ



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"<sup>™</sup> - 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: 79.161.xxx.xxx

2021-06-01 15:12:10Z



Penneo Dokumentnøkkel: Q8A1V-QEWM-E76H66-PEQ5A-DDUHO-3YXZ

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>



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkveien 11, NO-3920 Porsgrunn  
Postboks 64, NO-3901 Porsgrunn

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

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Nedre Bjørntvedt Borettslag

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nedre Bjørntvedt Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020 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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Ledelsens 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 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 legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår 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;



Building a better  
working world

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Porsgrunn, 1. juni 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: Q8A1V-QEWM-E-76H66-PEQ5A-DDU40-3YXEZ



# 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: 79.161.xxx.xxx

2021-06-01 15:12:10Z



Penneo Dokumentnøkkel: Q8A1V-QEWM-E76H66-PEQ5A-DDUHO-3YXZ

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>