



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### 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: Anne Hendseth  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2022

### 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, 22.03.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 509 996	1 517 208
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 509 996</b>	<b>1 517 208</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	64 469	64 870
Annen driftskostnad	1,4,5,6	787 066	567 907
<b>Sum kostnader</b>		<b>851 535</b>	<b>632 777</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>658 461</b>	<b>884 431</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		350	638
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>350</b>	<b>638</b>
Annen finanskostnad		497 561	573 292
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>497 561</b>	<b>573 292</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-497 211</b>	<b>-572 654</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>161 250</b>	<b>311 777</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>161 250</b>	<b>311 777</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>161 250</b>	<b>311 777</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>161 250</b>	<b>311 777</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,13	34 910 000	34 910 000
Maskiner og anlegg	7	22 347	29 796
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>34 932 347</b>	<b>34 939 796</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Obligasjoner	9	250 666	150 564
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>250 666</b>	<b>150 564</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>35 183 013</b>	<b>35 090 360</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		54 199	56 133
<b>Sum fordringer</b>		<b>54 199</b>	<b>56 133</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		553 364	442 935
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>553 364</b>	<b>442 935</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>607 563</b>	<b>499 068</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>35 790 576</b>	<b>35 589 428</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	10	90 000	90 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>90 000</b>	<b>90 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	-866 339	-1 027 590
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-866 339</b>	<b>-1 027 590</b>
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>-776 339</b>	<b>-937 590</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11,13	27 000 000	27 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	12,13	9 460 000	9 460 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>36 460 000</b>	<b>36 460 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>36 460 000</b>	<b>36 460 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		95 553	56 133
Skyldige offentlige avgifter		147	825
Annen kortsiktig gjeld	14	11 216	10 059
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>106 916</b>	<b>67 018</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>36 566 916</b>	<b>36 527 018</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>35 790 576</b>	<b>35 589 428</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 173256

#### Enheten

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

#### 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: Anne Hendseth  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2022

#### 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, 04.04.2022



Organisasjonsnr: 993 096 296  
BJØRNSTADHAVEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 509 996	1 517 208
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 509 996</b>	<b>1 517 208</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	64 469	64 870
Annen driftskostnad	1,4,5,6	787 066	567 907
<b>Sum kostnader</b>		<b>851 535</b>	<b>632 777</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>658 461</b>	<b>884 431</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		350	638
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>350</b>	<b>638</b>
Annen finanskostnad		497 561	573 292
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>497 561</b>	<b>573 292</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-497 211</b>	<b>-572 654</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		161 250	311 777
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		161 250	311 777
<b>Årsresultat</b>		<b>161 250</b>	<b>311 777</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>161 250</b>	<b>311 777</b>



Organisasjonsnr: 993 096 296  
BJØRNSTADHAVEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,13	34 910 000	34 910 000
Maskiner og anlegg	7	22 347	29 796
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>34 932 347</b>	<b>34 939 796</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner	9	250 666	150 564
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>250 666</b>	<b>150 564</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>35 183 013</b>	<b>35 090 360</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		54 199	56 133
<b>Sum fordringer</b>		<b>54 199</b>	<b>56 133</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		553 364	442 935
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>553 364</b>	<b>442 935</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>607 563</b>	<b>499 068</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>35 790 576</b>	<b>35 589 428</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	10	90 000	90 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>90 000</b>	<b>90 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	10	-866 339	-1 027 590
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-866 339</b>	<b>-1 027 590</b>

<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>-776 339</b>	<b>-937 590</b>
------------------------	-----------	-----------------	-----------------



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11,13	27 000 000	27 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	12,13	9 460 000	9 460 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>36 460 000</b>	<b>36 460 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>36 460 000</b>	<b>36 460 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		95 553	56 133
Skyldige offentlige avgifter		147	825
Annen kortsiktig gjeld	14	11 216	10 059
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>106 916</b>	<b>67 018</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>36 566 916</b>	<b>36 527 018</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>35 790 576</b>	<b>35 589 428</b>



Organisasjonsnr: 993 096 296  
BJØRNSTADHAVEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
0

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Disponible midler for Bjørnstadhaven Borettslag pr. 31.12.21

### Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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. 31.12.21	Pr. 31.12.20
A: Disponible midler per 01.01.	432 050	162 995
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	161 250	311 777
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	7 449	7 449
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-100 102	-50 170
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>68 597</b>	<b>269 056</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>500 648</b>	<b>432 050</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>500 648</b>	<b>432 050</b>

Bjørnstadhaven Borettslag



## Resultatregnskap pr 31.12.21 for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		944 160	765 588	944 200	822 500
Innkrevde felleskostnader renter		565 836	751 620	565 900	687 600
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 509 996</b>	<b>1 517 208</b>	<b>1 510 100</b>	<b>1 510 100</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	5 413	5 256	5 400	5 600
Styrehonorar	2	50 000	50 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		7 967	8 016	7 800	7 900
Forretningsførerhonorar		44 262	42 972	44 300	45 600
Teknisk forvaltningsavtale		14 328	14 328	14 800	14 800
Kontigent NBBL		1 944	1 890	1 900	2 000
Sikringsfond felleskostnader		9 061	9 103	9 500	9 100
Brøyting - strøing		23 174	8 194	27 000	27 000
Plenklipp		87	0	0	0
Andre lønnskostnader	3	6 502	6 854	6 100	6 600
Vedlikehold	4	220 861	38 768	100 000	100 000
Serviceavtaler		49 633	38 573	50 200	52 100
Kabel-tv		75 384	75 384	79 100	79 200
Forsikring		56 133	58 884	61 000	60 600
Kommunale avgifter		254 208	250 917	263 500	266 900
Energi, strøm		12 844	9 271	10 800	12 100
Verktøy, driftsmatriell, inventar		4 648	0	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		620	449	0	0
Drift maskiner		0	0	300	300
Andre driftskostnader	5	7 017	6 469	15 400	15 400
Avskrivninger	6	7 449	7 449	7 400	7 400
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>851 535</b>	<b>632 777</b>	<b>754 500</b>	<b>762 600</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>658 461</b>	<b>884 431</b>	<b>755 600</b>	<b>747 500</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		350	638	100	0
Rentekostnad		497 561	573 292	565 900	687 600
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-497 211</b>	<b>-572 654</b>	<b>-565 800</b>	<b>-687 600</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>161 250</b>	<b>311 777</b>	<b>189 800</b>	<b>59 900</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		161 250	311 777	0	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>161 250</b>	<b>311 777</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Bjørnstadhaven Borettslag



## Balanse pr 31.12.21 for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	8, 13	31 410 000	31 410 000
Tomter	8, 13	3 500 000	3 500 000
Andre driftsmidler	7	22 347	29 796
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>34 932 347</b>	<b>34 939 796</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	9	250 666	150 564
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>250 666</b>	<b>150 564</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>35 183 013</b>	<b>35 090 360</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Periodisert kostnad		54 199	56 133
<b>Sum fordringer</b>		<b>54 199</b>	<b>56 133</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		553 364	442 935
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>553 364</b>	<b>442 935</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>607 563</b>	<b>499 068</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>35 790 576</b>	<b>35 589 428</b>

Bjørnstadhaven Borettslag



## Balanse pr 31.12.21 for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	10	90 000	90 000
Opptjent egenkapital	10	-866 339	-1 027 590
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>-776 339</b>	<b>-937 590</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	11, 13	27 000 000	27 000 000
Borettsinnskudd	12, 13	9 460 000	9 460 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>36 460 000</b>	<b>36 460 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 815	6 769
Leverandørgjeld		95 553	56 133
Skyldig off. myndigheter		147	825
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	634
Påløpne renter		3 033	2 656
Annen kortsiktig gjeld	14	1 368	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>106 916</b>	<b>67 018</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>36 566 916</b>	<b>36 527 018</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>35 790 576</b>	<b>35 589 428</b>

Porsgrunn 31.12.21

Bjørnstadhaven Borettslag

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

\_\_\_\_\_  
Anne Hendseth  
Leder

\_\_\_\_\_  
Ruth Schellhase  
Styremedlem

**Bjørnstadhaven Borettslag**



## Noter for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god 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 31.12.21	Pr 31.12.20
6701 Revisjon boligselskap	5 413	5 256
<b>Sum</b>	<b>5 413</b>	<b>5 256</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
5330 Styrehonorar	50 000	50 000
<b>Sum</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

Beløpet er totalt styrehonorar.



## Noter for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

### Note 3 - Lønnskostnader

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
5102 Tidlønn	5 900	6 220
5150 Opptjente feriepenger	602	634
<b>Sum</b>	<b>6 502</b>	<b>6 854</b>

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

### Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6601 Vedlikehold bygg	212 879	14 938
6603 Vedlikehold av el.anlegg	1 759	0
6604 Vedlikehold uteanlegg	4 548	3 925
6608 Vedlikehold ventilasjon/fjernvarmenett	1 674	9 905
6630 Egenandel skader	0	10 000
<b>Sum</b>	<b>220 861</b>	<b>38 768</b>

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

### Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6462 Containerleie, søppeltømming	3 900	3 438
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	445	402
7720 Generalforsamling/årsmøte	924	924
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	1 748	1 705
<b>Sum</b>	<b>7 017</b>	<b>6 469</b>

### Note 6 - Avskrivning

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

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6010 Avskrivninger	7 449	7 449
<b>Sum</b>	<b>7 449</b>	<b>7 449</b>



## Noter for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

### Note 7 - Andre driftsmidler

	Miljøstasjon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	74 488
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	74 488
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	52 140
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	22 347
Årets avskrivninger :	7 449
Anskaffelsesår :	2014
Antatt levetid i år :	10

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

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

### Note 8 - Bygg og tomt

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

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

### Note 9 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	250 666	150 564
<b>Sum</b>	<b>250 666</b>	<b>150 564</b>

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



## Noter for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

### Note 10 - Egenkapital

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2030 Andelskapital	90 000	90 000
2070 Akkumulert resultat	-866 339	-1 027 590
<b>Sum</b>	<b>-776 339</b>	<b>-937 590</b>

### Note 11 - Pantegjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>12135878675</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	2.05 %
Beregnet innfridd:	30.03.2058
Opprinnelig lånebeløp:	27 000 000
Lånesaldo 01.01:	27 000 000
Avdrag i perioden:	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>27 000 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	27 000 000

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12135878675	5	1 527 702	7 638 510
	13	1 489 346	19 361 498

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 12135878675 har første avdrag 30.03.2028 med kr 161 612	5	1 527 702	3 048
	13	1 489 346	2 972

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

### Note 12 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2250 Borettsinnskudd	9 460 000	9 460 000
<b>Sum</b>	<b>9 460 000</b>	<b>9 460 000</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.



Noter for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

**Note 13 - Gjeld sikret med pant**

	Pr 31.12.21	Pr31.12.20
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	27 000 000	27 000 000
Borettsinnskudd	9 460 000	9 460 000
<b>Sum</b>	<b>36 460 000</b>	<b>36 460 000</b>
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler</b>		
Tomt	3 500 000	3 500 000
Bygninger, garasjer og boder	31 432 347	31 439 796
<b>Sum</b>	<b>34 932 347</b>	<b>34 939 796</b>

**Note 14 - Annen kortsiktig gjeld**

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)	1 368	0
<b>Sum</b>	<b>1 368</b>	<b>0</b>

Bjørnstadhaven Borettslag



Resultat og balanse med noter for Bjørnstadhaven Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Bjørnstadhaven Borettslag**

Styreleder	Anne Hendseth (sign.)	06.02.2022
Styremedlem	Ruth Schellhase (sign.)	06.02.2022



## **Styret i Bjørnstadhaven Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling**

**Mandag 14. mars kl. 18:00 - Tollnes Ballklubb**

### **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**

Kr. 50.000,- fordeles til styremedlemmer og varamedlemmer.

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

**Forslag til vedtak:** Varamedlemmene er på valg.

Sissel Buer og Hermann Lissl.

Lasse Haraldsen er innstilt som styremedlem for 1 år.

### **6. Valg av valgkomite**

### **7. Saker fra styret/andelseiere (kun saker som følger med innkallingen, dette er IKKE eventuelt post)**

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



## Årsmelding fra styret i Bjørnstadhaven Borettslag for 2021

### Generell informasjon

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

Borettslaget ligger i Skien kommune

### Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Anne Hendseth, Villumskås 3  
Styremedlem, Ruth Schellhase, Lassejordet 25

Vara/styremedlem, Sissel Buer, Villumskås 7  
Varamedlem, Hermann Lissl, Lassejordet 13

Styremedlem Petter Tuvnes forlot styret i månedsskiftet juni/juli

Antall kvinner: 2 kvinner  
Antall menn: Ingen menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

### Møtevirksomhet

I 2021 har det blitt avholdt 5 styremøter, hvor 34 protokolerte saker har vært behandlet. Herav 1 sak om godkjenning av andelseiere samt **0** saker om familieoverdragelser.

### De viktigste sakene som styret har arbeidet med

#### **Malerarbeider 2021**

Tilbudsinvitasjon ble utsendt til 4 firmaer. Valget falt på Boss-Malerservice, Porsgrunn. Org nr. 987 493 984.

#### **Arbeider som ble utført:**

- 15 stk. doble skillevegger ble sprøytemalt
- 15 stk. Skyvedører/vindu
- 36 stk. små soveromsvinduer
- 13 stk. langt smalt vindu tilhørende ytterdør hageside
- 13 stk. maling under tak og stolper inngangsparti
- 18 stk. stort vindu hageside
- 18 stk. verandadør hageside



13 stk. tak hageside

15 stk. spiler enkle

Vask og maling 2 strøk alle enheter

2 stk. miljøstasjoner vasket og sprøytemalt.

## **Ferdigbefaring malerarbeider**

Brita Remme, PBBL og styret ved Hermann Lissl og Anne Hendseth utførte ferdigbefaring malerarbeider sammen med leder i Boss-malerservice 7. juni 2021.

Firmaet brukte lengre tid på arbeidet enn det som ble avtalt før påske 2021. Leder og styret var ikke spesielt imponert over utført arbeide. Avtalt tid for frammøte ble ofte forsinket. Leder så seg ofte nødt til å kontrollere at arbeidet ble utført i tråd med det som var avtalt. Tiden med firmaet ble svært krevende.

## **Total sum malerarbeide kr. 180 000,-**

## **Renteøkning**

Ny rente på lån 1213.5878675 er 2.05 % med økning fra og med 1.november 2021, brev fra DNB.

## **Felleskostnader 2022:**

Forklaring fordeling fra Jane Stridsklev PBBL:

Norges Bank har allerede økt renten, og sannsynligvis økes renten framover i tid. Det beregnes for renteøkning 3 ganger fram til utgangen av 2022.

Rentebeløpet vil øke med ca. kr.121.000,- på årsbasis.

Det er valgt å redusere beløpet for felleskostnader drift med tilsvarende beløp

kr. 121.000, slik at borettslaget kommer ut med ca. tilsvarende totalbeløp i felleskostnader for 2022 som for 2021.

## **Budsjett 2022**

Budsjett for året 2022 er godkjent av styret.

## **Lekkasjer i borettslaget**

Bjørnstadhaven brl og PEAB hadde et møte angående lekkasjer på tak carporter 10. april 2019. Borettslaget anmodet den gangen om at alle overganger på tak carporter måtte sjekkes for feil og utbedres.

PEAB ville ikke komme på banen før nye lekkasjer eventuelt ble oppdaget og påvist.

Lekkasjer i årene 2019,2020 og 2021 har vist seg å bli en stor utgift både for borettslaget og PEAB. Andelseier som har levd med lekkasjer fra innflytting i 2020 til og med dags dato. Andelseier opplever dette som slitsomt, noe styret har stor forståelse for.

Lekkasjer i Lassejordet 25 ble allerede oppdaget i 2019. Videre har det vært lekkasjer i boligen i 2020 og 2021.

Ny lekkasje oppdaget i Lassejordet nr. 25 i januar 2022. Etter befaring med PEAB i januar



ble det avtalt at firmaet vil rette opp feil og mangler så snart det lar seg gjøre værmessig.

## **Vannbrettbeslag vinduer soverom ved inngangsparti i 13 boliger.**

Beslag montert i aluminium under og over vindu soverom nr. 2.

Blikkenslager Kvelland AS ble engasjert til montering av disse i 13 stk. boliger.

Pris på utført arbeid kr. 33 637,50 inkl. mva. De 5 resterende boligene i borettslaget ble levert med tilsvarende beslag ved overtagelse i 2008, og ble ikke oppgradert i 2021 da disse har vist seg å være i god stand.

Arbeid utført i Villumskås 1-3-5 og 7, og Lassejordet 1-3-5-9-11-23-25-27-29.

## **Henvendelse om systemrettet tilsyn av Lede av 26.05.2021 - saksnr. 322968**

Tilsynet ble utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskapskrav til offentlig tilsyn og er stikkprøvebasert.

Mangler som ble påpekt i dokumentet fra Lede AS ble utbedret i løpet av sommeren 2021.

Kabel fra sikringsskap ned til jord var ikke forsvarlig sikret. I tillegg var det et hull på toppen av skapet. Dette er nå utbedret.

Flinke beboere i Lassejordet 19 har støpt en kant rundt skapet på bakkenivå, slik at kablet er forsvarlig sikret.

En kabel ble sikret ved bod bakkenivå i Lassejordet 29.

Arbeidet utført av Elektro4 som oversendte dokumenter om mangler som ble påpekt i dokumentet fra Lede AS.

## **Dugnad 2021**

Dugnad i borettslaget ble avholdt 26-29 april 2021.

## **HMS Internkontroll/vernerunde utført av styret i august 2021.**

Alle borettslag skal gjennomføre internkontroll, for å ivareta sikkerheten og skape et godt og trygt bomiljø. Styret har ansvar for å sikre en tilfredsstillende internkontroll, det vil si kartlegge hvilke ulykker og uønskede hendelser som kan inntreffe, og sørge for å gjennomføre tiltak som hindrer at så skjer.

Som borettslag er vi underlagt forskriften om internkontroll. Det vil si at vi må ha kontroll på blant annet el-sikkerhet i vårt borettslag. Som andelseier er du ansvarlig for ditt elektriske anlegg, og styret er ansvarlig for å utføre internkontrollen. Alle andelseiere er ansvarlig for egen El-sjekk av anlegget en gang i året. Du må dokumentere at du har sjekket det som er nødvendig i sikringsskapet ditt og elektrisk anlegg i boligen din. Skjema til utfylling som viser hva som skal og må kontrolleres, ble sendt ut i 2021.

## **Sak 19/21 19/14184-5 friområde mellom Villumskås, Bjørnstadhaven og**

### **Børnstadenga trinn 2**

Det var befarings med Skien kommune v/Trond Farsjø tirsdag 23.november 2021.

Friområdet grenser mot Bjørnstadenga 2 og begynner ved gangvei v/Villumskås borettslag, og slutter etter Lassejordet 13 i Bjørnstadhaven brl.



Referat fra Skien kommune med vedlegg mottatt 7. desember.

Følgende ble gjennomgått og avtalt.

- 1) Rotteproblemer må borettslagene håndtere internt. Mattilsynet kan kontaktes ved behov for bistand. Det er ingen mangler i området fra Skien kommune sitt ansvarsområdet.
- 2) Området F2 skal tilrettelegges for fremtidig turvei som skal knyttes til fremtidig planlagt riksveitrase. Skien kommune ved parkavdelingen vil 1 til 2 ganger i året kratt knuse stien i 1,20 meters bredde. Plenarealet som klippes utenfor B6 er helt uproblematisk for Skien kommune, men vi minner om at dette er et offentlig friområde og behandles deretter. Allmenheten skal være sikret tilgang. Den gjennomgående vadigrøften (området for overvann) kan renses av beboere dersom dette ønskes regelmessig utført. Skien kommune vil ikke utføre arbeider her før dette er påkrevd. Pr dags dato er det ingen tiltak som utføres i dette vadiområdet av Skien kommune.
- 3) Området F01 er regulert til felles lekeplass/grønt drag. Når det er regulert felles har Skien kommune ingen driftsansvar her.
- 4) Skien kommune kommer til å bruke hoveddelen av sine ressurser i området F1 friområdet/lekeplass.
- 5) Vei problematikken med gjennomgangstrafikk forbi bommen bør anmeldes til politiet.

## **Vintervedlikehold 2022**

BBS Boservice utfører fortsatt vintervedlikeholdet i borettslaget. Det har vært snakk om å bytte leverandør. Styret venter med å ta en avgjørelse nå.

Vi mener det er lurt å følge Villumskås borettslag i og med at vi deler noe av samme vei inn til borettslagene.

Avgjørelse og innhenting av tilbud på snøbrøyting og strøing vil avgjøres i løpet av mars/april.

## **Sommervedlikehold 2022**

Plenklipp vil utføres av Anders Ljøddal i Lassejordet 1.

## **Lading elbil i borettslaget**

Beboere som har elbil/hybridbil sørger selv for opplegg av kurs som tilsier sikker lading i egen carport.

## **Fremtidsplaner**

Styret har ingen store prosjekter på gang i 2022.

Først og fremst må styret konsentrere seg om lekkasjene i Lassejordet 25. Det er viktig at disse utføres grundig, slik at andelseier omsider kan føle det godt og trygt å bo i boligen.

Ventiler tilhørende ventilasjonsanlegget vil bli utbedret. Disse er løse og vil bli festet. Det skal samtidig fuges rundt ventilene for å unngå inntrenging av vann.

Det har blitt påpekt at boligene trenger et nytt strøk med maling. Styret kan si seg enig i det, men velger å vente til eventuelt neste år.

Årsmeldingen er godkjent av styret.



Årsmeldingen er godkjent av styret 06.02.2022



## Disponible midler for Bjørnstadhaven Borettslag pr. 31.12.21

### Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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. 31.12.21	Pr. 31.12.20
A: Disponible midler per 01.01.	432 050	162 995
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	161 250	311 777
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	7 449	7 449
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-100 102	-50 170
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>68 597</b>	<b>269 056</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>500 648</b>	<b>432 050</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>500 648</b>	<b>432 050</b>



## Resultatregnskap pr 31.12.21 for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		944 160	765 588	944 200	822 500
Innkrevde felleskostnader renter		565 836	751 620	565 900	687 600
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 509 996</b>	<b>1 517 208</b>	<b>1 510 100</b>	<b>1 510 100</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	5 413	5 256	5 400	5 600
Styrehonorar	2	50 000	50 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		7 967	8 016	7 800	7 900
Forretningsførerhonorar		44 262	42 972	44 300	45 600
Teknisk forvaltningsavtale		14 328	14 328	14 800	14 800
Kontigent NBBL		1 944	1 890	1 900	2 000
Sikringsfond felleskostnader		9 061	9 103	9 500	9 100
Brøyting - strøing		23 174	8 194	27 000	27 000
Plenklipp		87	0	0	0
Andre lønnskostnader	3	6 502	6 854	6 100	6 600
Vedlikehold	4	220 861	38 768	100 000	100 000
Serviceavtaler		49 633	38 573	50 200	52 100
Kabel-tv		75 384	75 384	79 100	79 200
Forsikring		56 133	58 884	61 000	60 600
Kommunale avgifter		254 208	250 917	263 500	266 900
Energi, strøm		12 844	9 271	10 800	12 100
Verktøy, driftsmatriell, inventar		4 648	0	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		620	449	0	0
Drift maskiner		0	0	300	300
Andre driftskostnader	5	7 017	6 469	15 400	15 400
Avskrivninger	6	7 449	7 449	7 400	7 400
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>851 535</b>	<b>632 777</b>	<b>754 500</b>	<b>762 600</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>658 461</b>	<b>884 431</b>	<b>755 600</b>	<b>747 500</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		350	638	100	0
Rentekostnad		497 561	573 292	565 900	687 600
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-497 211</b>	<b>-572 654</b>	<b>-565 800</b>	<b>-687 600</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>161 250</b>	<b>311 777</b>	<b>189 800</b>	<b>59 900</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		161 250	311 777	0	0
Sum overføringer		161 250	311 777	0	0

Bjørnstadhaven Borettslag



## Balanse pr 31.12.21 for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	8, 13	31 410 000	31 410 000
Tomter	8, 13	3 500 000	3 500 000
Andre driftsmidler	7	22 347	29 796
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>34 932 347</b>	<b>34 939 796</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	9	250 666	150 564
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>250 666</b>	<b>150 564</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>35 183 013</b>	<b>35 090 360</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Periodisert kostnad		54 199	56 133
<b>Sum fordringer</b>		<b>54 199</b>	<b>56 133</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		553 364	442 935
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>553 364</b>	<b>442 935</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>607 563</b>	<b>499 068</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>35 790 576</b>	<b>35 589 428</b>

Bjørnstadhaven Borettslag



## Balanse pr 31.12.21 for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	10	90 000	90 000
Opptjent egenkapital	10	-866 339	-1 027 590
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>-776 339</b>	<b>-937 590</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	11, 13	27 000 000	27 000 000
Borettsinnskudd	12, 13	9 460 000	9 460 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>36 460 000</b>	<b>36 460 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 815	6 769
Leverandørgjeld		95 553	56 133
Skyldig off. myndigheter		147	825
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	634
Påløpne renter		3 033	2 656
Annen kortsiktig gjeld	14	1 368	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>106 916</b>	<b>67 018</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>36 566 916</b>	<b>36 527 018</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>35 790 576</b>	<b>35 589 428</b>

Porsgrunn 31.12.21

Bjørnstadhaven Borettslag

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

\_\_\_\_\_  
Anne Hendseth  
Leder

\_\_\_\_\_  
Ruth Schellhase  
Styremedlem

**Bjørnstadhaven Borettslag**



## Noter for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god 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 31.12.21	Pr 31.12.20
6701 Revisjon boligselskap	5 413	5 256
<b>Sum</b>	<b>5 413</b>	<b>5 256</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
5330 Styrehonorar	50 000	50 000
<b>Sum</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

Beløpet er totalt styrehonorar.

Bjørnstadhaven Borettslag



## Noter for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

### Note 3 - Lønnskostnader

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
5102 Tidlønn	5 900	6 220
5150 Opptjente feriepenger	602	634
<b>Sum</b>	<b>6 502</b>	<b>6 854</b>

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

### Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6601 Vedlikehold bygg	212 879	14 938
6603 Vedlikehold av el.anlegg	1 759	0
6604 Vedlikehold uteanlegg	4 548	3 925
6608 Vedlikehold ventilasjon/fjernvarmenett	1 674	9 905
6630 Egenandel skader	0	10 000
<b>Sum</b>	<b>220 861</b>	<b>38 768</b>

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

### Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6462 Containerleie, søppeltømming	3 900	3 438
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	445	402
7720 Generalforsamling/årsmøte	924	924
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	1 748	1 705
<b>Sum</b>	<b>7 017</b>	<b>6 469</b>

### Note 6 - Avskrivning

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

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6010 Avskrivninger	7 449	7 449
<b>Sum</b>	<b>7 449</b>	<b>7 449</b>



## Noter for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

### Note 7 - Andre driftsmidler

	Miljøstasjon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	74 488
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	74 488
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	52 140
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	22 347
Årets avskrivninger :	7 449
Anskaffelsesår :	2014
Antatt levetid i år :	10

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

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

### Note 8 - Bygg og tomt

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

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

### Note 9 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	250 666	150 564
<b>Sum</b>	<b>250 666</b>	<b>150 564</b>

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



## Noter for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

### Note 10 - Egenkapital

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2030 Andelskapital	90 000	90 000
2070 Akkumulert resultat	-866 339	-1 027 590
<b>Sum</b>	<b>-776 339</b>	<b>-937 590</b>

### Note 11 - Pantegjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>12135878675</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	2.05 %
Beregnet innfridd:	30.03.2058
Opprinnelig lånebeløp:	27 000 000
Lånesaldo 01.01:	27 000 000
Avdrag i perioden:	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>27 000 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	27 000 000

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12135878675	5	1 527 702	7 638 510
	13	1 489 346	19 361 498
<b>Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag</b>	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Forv. økning</b>
Lån 12135878675 har første avdrag 30.03.2028 med kr 161 612	5	1 527 702	3 048
	13	1 489 346	2 972

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

### Note 12 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2250 Borettsinnskudd	9 460 000	9 460 000
<b>Sum</b>	<b>13</b>	<b>9 460 000</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.



Noter for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

**Note 13 - Gjeld sikret med pant**

	Pr 31.12.21	Pr31.12.20
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	27 000 000	27 000 000
Borettsinnskudd	9 460 000	9 460 000
<b>Sum</b>	<b>36 460 000</b>	<b>36 460 000</b>
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler</b>		
Tomt	3 500 000	3 500 000
Bygninger, garasjer og boder	31 432 347	31 439 796
<b>Sum</b>	<b>34 932 347</b>	<b>34 939 796</b>

**Note 14 - Annen kortsiktig gjeld**

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)	1 368	0
<b>Sum</b>	<b>1 368</b>	<b>0</b>

Bjørnstadhaven Borettslag



Resultat og balanse med noter for Bjørnstadhaven Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Bjørnstadhaven Borettslag**

Styreleder	Anne Hendseth (sign.)	06.02.2022
Styremedlem	Ruth Schellhase (sign.)	06.02.2022



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn  
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Bjørnstadhaven borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjørnstadhaven borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



Building a better  
working world

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

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

Porsgrunn, 10.02.2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: F302N-NK154-YQB4W-XENIO-AVENE-JKPG2



# 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: EY

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-02-10 16:40:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: F302N-NK154-YQB4W-XENIO-AVENE-JKPG2

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>



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn  
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Bjørnstadhaven borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjørnstadhaven borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgjøre en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



Building a better  
working world

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

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

Porsgrunn, 10.02.2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: F302N-NK154-YQB4W-XENIO-AVENE-JKPG2



# 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: EY

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-02-10 16:40:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: F302N-NK154-YQB4W-XENIO-AVENE-JKPG2

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>