



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 865 703  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BJØRKELY BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

### 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: Bjørn-Inge Haugan  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2021

### 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, 10.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 636 755	2 364 192
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 636 755</b>	<b>2 364 193</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		52 486	52 486
Annen driftskostnad		1 092 874	1 158 065
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 145 359</b>	<b>1 210 551</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 491 396</b>	<b>1 153 642</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		29 014	19 874
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>29 014</b>	<b>19 874</b>
Annen rentekostnad		129 201	204 187
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>129 201</b>	<b>204 187</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-100 187</b>	<b>-184 313</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 391 208</b>	<b>969 328</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 391 208</b>	<b>969 328</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 391 209</b>	<b>969 329</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 391 209	969 329
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 391 209</b>	<b>969 329</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		39 048 500	39 048 500
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>39 048 500</b>	<b>39 048 500</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>39 048 500</b>	<b>39 048 500</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		29 470	67 622
Andre fordringer		252 842	36 820
<b>Sum fordringer</b>		<b>282 312</b>	<b>104 442</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		564 918	292 922
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>564 918</b>	<b>292 922</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>847 230</b>	<b>397 364</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>39 895 730</b>	<b>39 445 864</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		2 400	2 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		13 704 857	12 313 648



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 704 857</b>	<b>12 313 648</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>13 707 257</b>	<b>12 316 048</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 002 580	6 266 308
Øvrig langsiktig gjeld		21 926 597	20 846 766
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>25 929 177</b>	<b>27 113 074</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>25 929 177</b>	<b>27 113 074</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		228 491	12 674
Skyldige offentlige avgifter		30 682	0
Annen kortsiktig gjeld		0	4 070
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>259 419</b>	<b>16 743</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 188 473</b>	<b>27 129 817</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>39 895 730</b>	<b>39 445 864</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 443496

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 865 703  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BJØRKELY BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

#### 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: Bjørn-Inge Haugan  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2021

#### 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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 980 865 703  
BJØRKELY BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 636 755	2 364 192
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 636 755</b>	<b>2 364 193</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		52 486	52 486
Annen driftskostnad		1 092 874	1 158 065
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 145 359</b>	<b>1 210 551</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 491 396</b>	<b>1 153 642</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		29 014	19 874
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>29 014</b>	<b>19 874</b>
Annen rentekostnad		129 201	204 187
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>129 201</b>	<b>204 187</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-100 187</b>	<b>-184 313</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 391 208</b>	<b>969 328</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 391 208</b>	<b>969 328</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 391 209</b>	<b>969 329</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 391 209	969 329
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 391 209</b>	<b>969 329</b>



Organisasjonsnr: 980 865 703  
BJØRKELY BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2020** **2019**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler  
Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom  
Sum varige driftsmidler

39 048 500 39 048 500  
39 048 500 39 048 500

Sum anleggsmidler 39 048 500 39 048 500

#### Omløpsmidler Varer

##### Fordringer

Kundefordringer 29 470 67 622  
Andre fordringer 252 842 36 820  
Sum fordringer 282 312 104 442

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 564 918 292 922  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 564 918 292 922

Sum omløpsmidler 847 230 397 364

SUM EIENDELER 39 895 730 39 445 864

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Selskapskapital 2 400 2 400  
Sum innskutt egenkapital 2 400 2 400

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 13 704 857 12 313 648  
Sum opptjent egenkapital 13 704 857 12 313 648

Sum egenkapital 13 707 257 12 316 048

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld Annen langsiktig gjeld

Gjeld til  
kredittinstitusjoner 4 002 580 6 266 308



Øvrig langsiktig gjeld	21 926 597	20 846 766
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>25 929 177</b>	<b>27 113 074</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>25 929 177</b>	<b>27 113 074</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	228 491	12 674
Skyldige offentlige avgifter	30 682	0
Annen kortsiktig gjeld	0	4 070
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>259 419</b>	<b>16 743</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>26 188 473</b>	<b>27 129 817</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>39 895 730</b>	<b>39 445 864</b>



Organisasjonsnr: 980 865 703  
BJØRKELY BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Ytelser til daglig leder

Note

4

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Medlemmer av styret	0.00	0.00	46000.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Gjelder styrehonorar

Note

3

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



## RESULTAT

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	1 304 406	1 049 292	1 365 483	1 500 483
Andel renter	129 201	194 511	192 000	85 000
Andel avdrag	445 734	497 010	504 000	378 000
Andre inntekter	19 252	36 422	0	0
Nedskrivning andel IN-gjeld	738 162	586 957	0	0
<b>Sum inntekter</b>	<b>2 636 755</b>	<b>2 364 193</b>	<b>2 061 483</b>	<b>1 963 483</b>
<b>Kostnader</b>				
Lønns- og personalkostnader	6 486	6 486	6 486	6 486
Styrehonorar	46 000	46 000	46 000	46 000
Revisjonshonorar	4 450	4 450	4 700	4 700
Forretningsførerhonorar	70 140	67 952	70 140	71 824
Konsulenttjenester	12 732	12 336	13 000	13 000
Kontingenter	9 174	9 948	9 174	10 000
Drift og vedlikehold	106 421	88 074	129 000	229 000
Forsikringer	209 801	182 573	202 000	222 000
Kommunale avgifter	499 040	620 610	660 000	515 000
Energi/fyring	23 436	10 894	30 000	30 000
Kabel-TV og bredbånd	143 712	134 730	143 712	131 736
Andre driftskostnader	13 968	26 498	16 300	22 300
<b>Sum kostnader</b>	<b>1 145 359</b>	<b>1 210 551</b>	<b>1 330 512</b>	<b>1 302 046</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>1 491 396</b>	<b>1 153 642</b>	<b>730 971</b>	<b>661 437</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Renteinntekter	29 014	19 874	0	0
Rentekostnader	129 201	204 187	192 000	85 000
<b>Sum finansposter</b>	<b>-100 187</b>	<b>-184 313</b>	<b>-192 000</b>	<b>-85 000</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>1 391 209</b>	<b>969 329</b>	<b>538 971</b>	<b>576 437</b>
<b>Disponering:</b>				
Overført til/fra egenkapital	1 391 209	969 329	0	0
<b>Sum disponering</b>	<b>1 391 209</b>	<b>969 329</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EIENDELER</b>		
<b>Anleggsmidler</b>		
<b>Varige driftsmidler</b>		
Tomter	9 565 000	9 565 000
Bygninger	29 375 000	29 375 000
Garasjer	108 500	108 500
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>39 048 500</b>	<b>39 048 500</b>
<b>Omløpsmidler</b>		
Restanser felleskostnader	29 470	67 622
Kortsiktige fordringer	2 855	2
Forskuddsbetalte kostnader	249 987	36 818
Bank	540 722	292 922
Skattetrekkkonto	24 196	0
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>847 230</b>	<b>397 364</b>
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>39 895 730</b>	<b>39 445 864</b>

302 Bjørkely Borettslag



## BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Andelskapital/innskutt egenkapital	2 400	2 400
Opptjent egenkapital	13 704 857	12 313 648
<b>Sum egenkapital</b>	<b>13 707 257</b>	<b>12 316 048</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
IN-gjeld	9 838 997	8 759 166
Pantelån	4 002 580	6 266 308
Borettsinnskudd	12 087 600	12 087 600
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>25 929 177</b>	<b>27 113 074</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Forskudd felleskostnader	0	4 070
Leverandørgjeld	228 491	12 674
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger	30 682	0
Forskuddsbetalte felleskostnader	123	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>259 296</b>	<b>16 743</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>26 188 473</b>	<b>27 129 817</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>39 895 730</b>	<b>39 445 864</b>

Pant og sikkerhetsstillelse

Lillestrøm 31.12.20

Bjørkely Borettslag

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

\_\_\_\_\_  
Bjørn-Inge Haugan  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Morten Broks  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jens-Olaf Merlid  
Styremedlem

302 Bjørkely Borettslag



## **INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING**

Ordinær generalforsamling i Bjørkely Borettslag avholdes 3.mai.2021 kl 18:00, sted: Digitalt – egen link kommer på mail.

### **TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

- 1. KONSTITUERING**
  - A) Valg av møteleder
  - B) Opptak av navnefortegnelse
  - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
  - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSBERETNING FOR 2020**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2020**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

I styret for Bjørkely Borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Borettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR  
GENERALFORSAMLING 3.MAI.2021.**

**1. KONSTITUERING**

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

**2. ÅRSBERETNING FOR 2020**

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

**3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2020**

A) Årsregnskapet for 2020 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.  
Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

**4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

**5. INNKOMNE FORSLAG**

A) Ingen innkomne saker.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av styreleder for 2 år

B) Valg av 1 styremedlem for 2 år

C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

D) Valg av 1 delegat og 1 varadelegater til BORIs generalforsamling



## Bjorkely Borettslag STYRETS ÅRSBERETNING 2020

### 1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder : Bjørn-Inge-Haugan (valgt for 2 år i 2019)  
Styremedlem: Jens-Olaf Merlid (valgt for 2 år i 2019)  
Styremedlem: Morten Brooks (valgt for 2 år i 2020)

Varamedlemmer til styret:

Thomas Jacobsen (valgt for 1 år i 2020)  
Jens Christian Borgen (valgt for 1 år i 2020)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2020:

: Bjørn-Inge Haugan som delegat  
: Morten Brooks som varadelegat

### 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

### 3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Bjorkely Borettslag ble stiftet 03/05/1999 og har organisasjonsnummer 980 865 703

#### Postadresse:

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

#### Fakturaadresse:

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til [980865703@bori.no](mailto:980865703@bori.no)

Eventuell papirfakturaer stiles slik:

Bjorkely Borettslag, 980865703

Postboks 2719

7439 Trondheim

#### Bygningsadresser:

Borettslaget består av 24 andelsboliger, fordelt på 24 bygninger med adressene Leirdalen, 2, 4, 6, 8-29

Eiendommen har gnr 41 bnr 118-128 i Gjerdrum kommune.



- B Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

- C Styret består av 3 menn. Styrets leder er mann. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgt samt ved nyansettelser i borettslaget

- D HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen

- E Ytre miljø  
Borettslagets virksomhet forurensrer ikke det ytre miljø i nevneverdig grad

#### 4. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 1 fysisk møte, samt jevnlig telefon- og mailutveksling i styret, og behandlet rutinesaker, så som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Forkjøpsrett*
- *Bruksoverlating*
- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikringskader*
- *Fibernet*
- *Nyhetsbrev og oppdatere nettside*

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.



## 5. REGNSKAPET FOR 2020

Regnskapet for 2020 viser et driftsresultat på kr 1 491 396 og et positivt årsresultat på kr 1 391 209

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2020 kr 587 934

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Lavere kommunale avgifter enn det som er budsjettert
- Rentekostnadene avviker fra budsjett, men dette oppveies av at innkrevningen er justert tilsvarende og avvik på rentene får dermed ikke innvirkning på årsresultatet.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi.

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

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2020 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Det har ikke intrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2020 og frem til styret årsberetning er avgitt.

## 6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2021

### *Felleskostnader*

Felleskostnadene ble økt fra 01.01.21 for å ytterligere bedre likviditeten til borettslaget.

Lån med individuell nedbetaling (IN-avtale) reguleres og avregnes fortløpende etter gjeldende lånebetingelser.

### *Vedlikehold*

Borettslaget har ingen planer for langsiktig vedlikehold.

### *Forsikringer:*

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



## *Kommunale avgifter*

Endringer i de kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en generell økning på 5% i forhold til 2020.

## *Finanskostnader*

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2020 lagt til grunn ved budsjetteringen.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2021 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Sted, Gjerdrum, 31.12.2020 / 08.04.2021

Morten Broks  
Styremedlem

Bjørn-Inge Haugan  
styreleder

Jens-Olaf Merlid  
styremedlem



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	1 304 406	1 049 292	1 365 483	1 500 483
Andel renter		129 201	194 511	192 000	85 000
Andel avdrag		445 734	497 010	504 000	378 000
Andre inntekter	2	19 252	36 422	0	0
Nedskrivning andel IN-gjeld	14	738 162	586 957	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 636 755</b>	<b>2 364 193</b>	<b>2 061 483</b>	<b>1 963 483</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	3	6 486	6 486	6 486	6 486
Styrehonorar	4	46 000	46 000	46 000	46 000
Revisjonshonorar	4	4 450	4 450	4 700	4 700
Forretningsførerhonorar		70 140	67 952	70 140	71 824
Konsulenttjenester	5	12 732	12 336	13 000	13 000
Kontingenter		9 174	9 948	9 174	10 000
Drift og vedlikehold	6	106 421	88 074	129 000	229 000
Forsikringer		209 801	182 573	202 000	222 000
Kommunale avgifter		499 040	620 610	660 000	515 000
Energi/fyring	7	23 436	10 894	30 000	30 000
Kabel-TV og bredbånd	8	143 712	134 730	143 712	131 736
Andre driftskostnader	9	13 968	26 498	16 300	22 300
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 145 359</b>	<b>1 210 551</b>	<b>1 330 512</b>	<b>1 302 046</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 491 396</b>	<b>1 153 642</b>	<b>730 971</b>	<b>661 437</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		29 014	19 874	0	0
Rentekostnader		129 201	204 187	192 000	85 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-100 187</b>	<b>-184 313</b>	<b>-192 000</b>	<b>-85 000</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 391 209</b>	<b>969 329</b>	<b>538 971</b>	<b>576 437</b>
<b>Disponering:</b>					
Overført til/fra egenkapital	13	1 391 209	969 329	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>1 391 209</b>	<b>969 329</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	10, 16	9 565 000	9 565 000
Bygninger	10, 16	29 375 000	29 375 000
Garasjer	10	108 500	108 500
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>39 048 500</b>	<b>39 048 500</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		29 470	67 622
Kortsiktige fordringer		2 855	2
Forskuddsbetalte kostnader		249 987	36 818
Bank		540 722	292 922
Skattetrekkkonto	11	24 196	0
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>847 230</b>	<b>397 364</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>39 895 730</b>	<b>39 445 864</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	12	2 400	2 400
Opptjent egenkapital	13	13 704 857	12 313 648
<b>Sum egenkapital</b>		<b>13 707 257</b>	<b>12 316 048</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
IN-gjeld	14, 16	9 838 997	8 759 166
Pantelån	14, 16	4 002 580	6 266 308
Borettsinnskudd	15, 16	12 087 600	12 087 600
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>25 929 177</b>	<b>27 113 074</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		0	4 070
Leverandørgjeld		228 491	12 674
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger		30 682	0
Forskuddsbetalte felleskostnader		123	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>259 296</b>	<b>16 743</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 188 473</b>	<b>27 129 817</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>39 895 730</b>	<b>39 445 864</b>

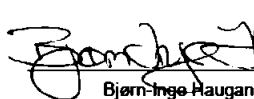
Pant og sikkerhetsstillelse

16

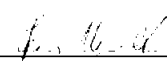
Lillestrøm 31.12.20

Bjørkely Borettslag

Sted: Gjerdrum Dato: 08.04.2021

  
Bjørn-Inga Haugan  
Styreleder

  
Morten Broks  
Styremedlem

  
Jens-Olaf Merik  
Styremedlem

302 Bjørkely Borettslag



## NOTER

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

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

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
Felleskostnader	1 160 694	977 436
Kabel-TV/bredbånd	143 712	71 856
<b>Sum</b>	<b>1 304 406</b>	<b>1 049 292</b>

### Note 2 - Andre inntekter

	2020	2019
Andre innbetalinger	19 252	36 422
<b>Sum</b>	<b>19 252</b>	<b>36 422</b>

Andre inntekter består av veikostnader som er fakturert naboer som benytter seg av veien på borettslagets eiendom.

### Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	6 486	6 486
<b>Sum</b>	<b>6 486</b>	<b>6 486</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

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



## NOTER

### Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
Utbetalt styrehonorar	46 000	46 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 450	4 450
<b>Sum</b>	<b>50 450</b>	<b>50 450</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020

### Note 5 - Konsulenttjenester

	2020	2019
Andre forvaltningstjenester	12 732	12 336
<b>Sum</b>	<b>12 732</b>	<b>12 336</b>

### Note 6 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold utvendige anlegg	486	4 020
Egenandel forsikringsskader	20 000	0
Snøbrøyting/strøing/feiling	33 280	33 280
Gressklipping	52 655	50 774
<b>Sum</b>	<b>106 421</b>	<b>88 074</b>

### Note 7 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	23 436	10 894
<b>Sum</b>	<b>23 436</b>	<b>10 894</b>

### Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2020	2019
Kabel-TV	143 712	134 730
<b>Sum</b>	<b>143 712</b>	<b>134 730</b>



## NOTER

### Note 9 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Søppeltømming/Container	0	3 542
Verktøy og redskaper	0	3 442
Nøkler, låser og skilt	0	2 608
Generalforsamling/årsmøte	5 914	7 339
IT-Kostnader	5 250	5 250
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 804	2 618
Velferdskostnader	0	1 701
<b>Sum</b>	<b>13 968</b>	<b>26 498</b>

### Note 10 - Anleggsmidler

	Bygninger-Boder/traf	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	108 500	29 375 000	9 565 000
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	108 500	29 375 000	9 565 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	108 500	29 375 000	9 565 000

Antatt levetid i år :

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

### Note 11 - Bundne midler

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
Bankinnskudd for skattetrekk	24 196	0
<b>Sum</b>	<b>24 196</b>	<b>0</b>

### Note 12 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	24	100	2 400

### Note 13 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
<b>Opptjent egenkapital 01.01</b>	<b>12 313 648</b>	<b>11 344 318</b>
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 391 209	969 329
Opptjent egenkapital 31.12	13 704 857	12 313 648

302 Bjørkely Borettslag



## NOTER

### Note 14 - Pantelån

<b>Kreditor:</b>	<b>Nordea Bank ABP</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>60308066218</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2000
Rentesats:	1.90 %
Beregnet innfridd:	30.12.2031
Opprinnelig lånebeløp:	26 850 000
Lånesaldo 01.01:	6 266 308
Avdrag i perioden:	2 263 728
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>4 002 580</b>
Saldo 5 år frem i tid:	2 286 264
Andelssaldo 01.01:	8 759 003
Innbetalt IN i perioden:	1 817 994
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	738 162
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>9 838 834</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>13 841 414</b>

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

### Note 15 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 16 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	25 929 177	27 113 074
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	39 048 500	39 048 500
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	38 937 600	38 937 600



NOTER

Note 17 - Disponible midler

	2020	2019
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>380 621</b>	<b>495 259</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 391 209	969 329
Avdrag langsiktig gjeld	-445 734	-497 010
Nedskrivning IN-gjeld	-738 162	-586 957
B. Årets endringer disponible midler	207 313	-114 638
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>587 934</b>	<b>380 621</b>
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	847 230	397 364
- Kortsiktig gjeld	259 296	16 743
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>587 934</b>	<b>380 621</b>



Til generalforsamlingen i Bjørkely Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Bjørkely Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 391 209. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

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

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

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

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

An Assuratum of  
Independent Accounting Firms



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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

#### **Uttalelse om andre lovmessige krav**

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Lillestrøm, 12. april 2021  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.