



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 728 392  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BITERUDHAGEN EIERSEKSJONSSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Freserveien 1  
0195 OSLO

### 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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2022

### 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, 26.06.2024



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2021 for 923728392

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	1 203 016	2 004 713
Annen driftsinntekt	3	770 325	2 721 740
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 973 341</b>	<b>4 726 453</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	82 152	71 883
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,	1 798 645	5 055 762
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 880 797</b>	<b>5 127 645</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>92 544</b>	<b>-401 192</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	12	18 733	14 594
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 733</b>	<b>14 594</b>
Annen finanskostnad	13	20 399	5 542
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>20 399</b>	<b>5 542</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 666</b>	<b>9 052</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>90 878</b>	<b>-392 140</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>90 878</b>	<b>-392 140</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>90 878</b>	<b>-392 140</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		90 879	-392 140
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>90 879</b>	<b>-392 140</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	14	69 780	93 340
Sum fordringer		69 780	93 340
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	510 856	548 760
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		510 856	548 760
Sum omløpsmidler		580 636	642 100
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>580 636</b>	<b>642 100</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-50 766	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-50 766</b>	
<b>Sum egenkapital</b>	16	<b>-50 766</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		518 387	640 015
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>518 387</b>	<b>640 015</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	17	<b>518 387</b>	<b>640 015</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		41 870	80 654
Annen kortsiktig gjeld	18	71 144	63 076
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>113 014</b>	<b>143 730</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>631 401</b>	<b>783 745</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>580 635</b>	<b>783 745</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 573252

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 923 728 392  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BITERUDHAGEN EIERSEKSJONSSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o Hammersborg Eiendomsforvaltning  
Hammersborg torg 3  
0179 OSLO

**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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2022

**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, 05.07.2022



Organisasjonsnr: 923 728 392  
BITERUDHAGEN EIERSEKSJONSSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	1 203 016	2 004 713
Annen driftsinntekt	3	770 325	2 721 740
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 973 341</b>	<b>4 726 453</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	82 152	71 883
Annen driftskostnad	5, 6, 7, 8, 9	1 798 645	5 055 762
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 880 797</b>	<b>5 127 645</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>92 544</b>	<b>-401 192</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	12	18 733	14 594
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 733</b>	<b>14 594</b>
Annen finanskostnad	13	20 399	5 542
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>20 399</b>	<b>5 542</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 666</b>	<b>9 052</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>90 878</b>	<b>-392 140</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>90 878</b>	<b>-392 140</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>90 878</b>	<b>-392 140</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		90 879	-392 140
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>90 879</b>	<b>-392 140</b>



Organisasjonsnr: 923 728 392  
BITERUDHAGEN EIERSEKSJONSSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	14	69 780	93 340
Sum fordringer		69 780	93 340
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	510 856	548 760
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		510 856	548 760
Sum omløpsmidler		580 636	642 100
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>580 636</b>	<b>642 100</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-50 766	
Sum opptjent egenkapital		-50 766	



Sum egenkapital	16	-50 766	0
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		518 387	640 015
Sum annen langsiktig gjeld		518 387	640 015
Sum langsiktig gjeld	17	518 387	640 015
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		41 870	80 654
Annen kortsiktig gjeld	18	71 144	63 076
Sum kortsiktig gjeld		113 014	143 730
Sum gjeld		631 401	783 745
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>580 635</b>	<b>783 745</b>



Organisasjonsnr: 923 728 392  
BITERUDHAGEN EIERSEKSJONSSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Note 1 Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Anleggsmidler I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiløsheten som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen. Driftsinntekter Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan. Økonomi Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

**Note**

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**



<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	10152.00	8883.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	72000.00	63000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	82152.00	71883.00

## Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>

## 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**

4

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## ORDINÆRT ÅRSMØTE 2022

### **Biterudhagen Eierseksjonssameie**

Tid: Tirsdag 29.03.2022, kl. 18:00

Sted: Solvang skole, Solvangveien 32, 1383 Asker

**Til seksjonseierne:**

Det innkalles til ordinært årsmøte i

**Tid: Tirsdag 29.03.2022, kl. 18:00**

**Sted: Solvang skole, Solvangveien 32, 1383 Asker**

*Hvis man ikke kan delta i møtet, kan man gi fullmakt til en som skal delta. Fullmakt vedlagt.*

**SAKSLISTE****1. Konstituering**

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Antall stemmeberettigede
- 1.3 Valg av en person til å føre protokollen
- 1.4 Valg av 2 protokollvitner
- 1.5 Godkjenning av innkalling/saksliste

**2. Årsberetning fra styret****3. Årsregnskapet for 2021****4. Godkjenning av styrehonorar****5. Valg av revisor****6. Andre saker**

- 6.1 Fullmakt til styret angående garasjen
- 6.2 Forslag fra Erlend
- 6.2 Reseksjonering

**7. Valg**

- 7.1 Valg av et styremedlem.
- 7.2 Valg av et varamedlem.

Oslo, 21.03.2022

**Styret**



## Styrets innstilling til de saker som skal behandles på sameiets ordinære årsmøte:

### Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøte.

### Sak 2: Årsberetning fra styret

Årsberetning for 2021 følger vedlagt og anbefales godkjent.

### Sak 3: Årsregnskapet for 2021

Resultatregnskap 2021, balanse pr. 31.12.2021 og budsjett for 2022 følger vedlagt.

#### 3.1 Forslag til vedtak

Styret anbefaler at årsregnskapet for 2021 godkjennes og at overskudd overføres til egenkapitalen.

#### 3.2 Budsjett for 2022 anbefales tatt til orientering.

### Sak 4: Godkjenning av styrehonorar

Styret foreslår styrehonorar for perioden 2021/2022 på kr. 74 000.

### Sak 5: Valg av revisor

RSM Norge AS har sagt opp rammeavtalen og vil ikke lenger være revisor etter endt revisjon av regnskapet for 2021. Forretningsfører har inngått ny rammeavtale med BDO AS.

Revisor BDO AS anbefales valgt som sameiets nye revisor.

### Sak 6: Andre saker

#### 6.1 Fullmakt til styret angående garasjen

Bakgrunn: Sak vedrørende fukt i garasje er kommet til det stadiet at advokat trenger en prosjektert løsning/sakkyndig bistand for å underbygge sak i stevning og prosessuelt.

Formål: Videre fremdrift i henhold til foreldelsesfrist.

Forslag: Styret ved Biterudhagen Eierseksjonssameie gis fullmakt til å innhente sakkyndig bistand/prosjektering av løsning på fukt i garasje, til en kostnad på inntil kr. 400 000,-. Dette er kun ved behov og når det er nødvendig for å komme videre i saken vedrørende fukt i garasjen.

## 6.2 Forslag fra Erlend

Husordensreglene pkt. 7.1 vedrørende oppbevaring i garasje og felles garasjebod:

Bakgrunn: Av ordlyden i tredje undertekst ser det ut til at montering av oppheng o.l. er begrenset til endeveggen på hver parkeringsplass. Jeg forstår bakgrunnen for denne begrensningen gitt at midt-plassene ikke har noe annet enn disse kortveggene. Likevel fører disse begrensningene til utfordringer og motsetninger til bestemmelsene ellers i denne teksten.

Jeg hadde kjøpt inn opphengskroker for å ha dekkene hengende i garasjen og skulle til å montere disse. Oppdaget da at plassering på kortvegg ville ha betydd at bilen måtte ha stått parkert ca en halv meter lengre ut i garasjen for å få opp bagasjeluken med dekkene hengende på veggen. Garasjeanlegget har jo allerede utfordringer hva manøvreringsareal gjelder og regelteksten fremhever viktigheten av å beholde dette manøvreringsarealet, så det synes unødvendig å forverre dette når man har et godt alternativ på en stor del av plassene. Henges dekkene høyt opp på sideveggen så vil det ikke skape noen plassutfordringer på alminnelig høye biler.

Eksisterende tekst:

«Det er tillatt å montere oppheng for bildekk, bilutstyr og sykler på endeveggen innerst på egen garasjeplass.»

Forslag til ny tekst:

«Det er tillatt å montere oppheng for bildekk, bilutstyr og sykler på veggene som omslutter egen garasjeplass.»

## 6.3 Reseksjonering

Styret har avtalt med eier av seksjon 43, Biterud AS, at seksjon 43 i garasjekjelleren skal omgjøres til fellesarealer (gjesteplasser). I tillegg ser styret det som hensiktsmessig at det i samme omgang tas med bodene i garasjen slik at disse blir tilleggsdeler til noen av seksjonene i sameiet. Det samme gjelder og for seksjon 15 som har inngått en privat avtale med Axer om bytte av parkeringsplass. I henhold til den tinglyste seksjoneringen består seksjon 43 av én bod og 8 parkeringsplasser i garasjekjelleren.

Den nye fordelingen av arealene i seksjon 43 fremgår av vedlagte plantegning, og er som følger:

- Tre av parkeringsplassene er omgjort til totalt 15 boder, som er fordelt på seksjonene 7-18 og 32-34.



- Seksjon 15 har byttet parkeringsplass med seksjon 43, slik at seksjon 15 får parkeringsplass mellom ombygd bod og plass «TS 20». Plassen som tilhører seksjon 15 mellom «TS 11» og «TS 17» blir fellesareal (markert hvit på plantegningen).

- De resterende parkeringsplassene i seksjon 43 blir omgjort til fellesareal (markert hvite på plantegningen).

Ovennevnte omgjøring medfører at sameiet får 6 gjesteplasser (fellesareal) i garasjen, samt at 15 av seksjonene i sameiet får en ekstra bod i garasjen (tilleggsdeler).

Når seksjon 43 utgår til fellesareal reduseres sameierbrøkens nevner tilsvarende telleren til eksisterende seksjon 43 (60). Sameierbrøkens nevner reduseres fra 4630 til 4570.

For å formalisere ovennevnte omgjøring av seksjon 43, er det nødvendig å gjennomføre en reseksjonering. Reseksjoneringen må vedtas av årsmøtet med minst 2/3-flertall jfr. eierseksjonsloven § 49. I tillegg kreves samtykke fra seksjonene som mottar tilleggsdel, og seksjon 15 som avgir areal til fellesareal.

## **Styret fremmer følgende forslag til vedtak om reseksjonering av gnr. 1 bnr. 460 i Asker kommune:**

Seksjon 43 utgår til fellesareal. Del av seksjon 15 utgår til fellesareal. Deler av fellesareal (tidligere seksjon 43) overføres til seksjonene 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 32, 33 og 34, slik det fremkommer av vedlagte plantegning. Sameierbrøkens nevner reduseres tilsvarende telleren i eierbrøken til seksjon 43, slik at ny nevner i sameierbrøken blir 4570.

Styret har seksjonseiernes fullmakt til å signere søknad om reseksjonering

## **Sak 7: Valg**

- 7.1 Valg av et styremedlem.
- 7.2 Valg av et varamedlem.



## STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2021 Biterudhagen Eierseksjonssameie

### Tillitsvalgte

På årsmøte 16.03.2021 fikk styret følgende styresammensetning;

Lars-Herman Eek	styreleder	- til 2023
Ole Henrik Nygaard	styremedlem	-til 2022
Erik Wettergren	styremedlem	- til 2023
Ben Henning Lofstad	varamedlem	- til 2022

### Likestilling

Boligselskapets styre består av 4 menn. Styrets leder er mann. Sameiet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet. Det søkes/ønskes kvinner inn i styret.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Hammersborg eiendomsforvaltning. Kontaktperson er Espen Holter Pedersen. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører. Selskapets revisor er RSM Norge.

Vaktmestertjenester utføres av Bygårdsservice.

Brøytetjenester utføres av Bygårdsservice.

Beskjæring av busker og trær samt vedlikehold av naturområder utføres av Roy Wolla.

### Takster og forsikringer

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

### Møtevirksomhet

Styret har i perioden avholdt 7 styremøter, 2 arbeidsmøter og 1 ekstraordinært årsmøte.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker;

- Reklamasjoner på vegne av sameiet.
- Oppfølging av utbygger på mangler og reklamasjonssaker.
- Korrespondanse med advokatfirmaet Bull & Co vedrørende mangelsaker for fellesarealer.
- Det er gjennomført en dugnad
- HMS: Innført rutiner på HMS, samt at dette er videre på dagsorden.
- Det er satt opp Bom ved siden av a-blokka.
- Satt opp skilt på området for å vise vei til G, H og I.
- Det jobbes med å sette ned en skjøtselsgruppe for sameiet.

BESKYTTET

**Virksomhetens art**

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

**Ansatte/arbeidsmiljø**

Arbeidsmiljøet i styret anses for å være veldig bra.

**Ytre miljø**

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

**Forsknings- og utviklingsaktiviteter**

Selskapet driver ikke FOU.

**Økonomi**

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetningen. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Resultatregnskapet viser et overskudd/underskudd på kr. 90 879,-. Det vises det til regnskapet med noter.

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

Asker, 20/3-2022

Lars-Herman Eek  
Styreleder

Ole Henrik Nygaard  
Styremedlem

Erik Wettergren  
Styremedlem

BESKYTTET



---

**Årsoppgjør rapport**

---

**Biterudhagen Eierseksjonssameie  
2021**

---

Biterudhagen Eierseksjonssameie Org.nr. 923728392

---

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Resultatregnskap 2021

Biterudhagen Eierseksjonssameie  
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Driftsinntekter</b>					
Fellesutgifter	2	1 122 376	1 924 073	1 061 200	1 061 000
Andre leieinntekter		80 640	80 640	82 000	82 000
Andre inntekter	3	770 325	2 721 740	40 000	40 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 973 341</b>	<b>4 726 453</b>	<b>1 183 200</b>	<b>1 183 000</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Lønnskostnader	4	82 152	71 883	82 000	84 000
Revisjonshonorar	5	7 913	7 643	0	0
Forretningsførerhonorar		72 496	71 280	71 400	74 000
Andre honorarer	6	144 745	91 610	50 000	50 000
Forsikringspremier		160 986	132 526	154 000	169 000
Energikostnader		204 132	107 065	120 000	123 000
Kommunale avgifter	7	157 585	126 391	117 000	120 000
Andre driftskostn. eiendom	8	204 292	217 994	265 000	271 000
Driftskostnader administrasjon	9	19 874	20 743	21 300	22 000
Reparasjoner og vedlikehold	10	99 404	4 272 113	100 000	100 000
Andre kostnader	11	727 217	8 397	10 000	10 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 880 797</b>	<b>5 127 645</b>	<b>990 700</b>	<b>1 023 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>92 544</b>	<b>-401 192</b>	<b>192 500</b>	<b>160 000</b>
Finansinntekter	12	18 733	14 594	0	0
Finanskostnader	13	20 399	5 542	25 000	30 000
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 666</b>	<b>9 052</b>	<b>-25 000</b>	<b>-30 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>90 879</b>	<b>-392 140</b>	<b>167 500</b>	<b>130 000</b>

Resultatrapport 2021 for Biterudhagen Eierseksjonssameie

Dokumentet er elektronisk signert



## Balanse pr. 31.12.2021

Biterudhagen Eierseksjonssameie  
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS  
Alle beløp i NOK

	Note	2021	2020
<b>Eiendeler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Kortsiktige fordringer	14	69 780	93 340
Bankinnskudd og kontanter	15	510 856	548 760
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>580 636</b>	<b>642 100</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>580 636</b>	<b>642 100</b>
<b>Gjeld og egenkapital</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Udekket tap		-141 644	-141 644
Årets resultat		90 879	0
<b>Sum egenkapital / (- udekket tap) 16</b>		<b>-50 766</b>	<b>-141 644</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån		518 387	640 015
<b>Sum langsiktig gjeld 17</b>		<b>518 387</b>	<b>640 015</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostn.		10 731	45 551
Påløpte rentekostnader		104	119
Leverandørgjeld		41 871	80 654
Annen kortsiktig gjeld	18	60 309	17 406
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>113 014</b>	<b>143 730</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>631 401</b>	<b>783 745</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>580 636</b>	<b>642 100</b>

OSLO, 17.03.2021  
Styret for Biterudhagen Eierseksjonssameie

Lars-Herman Eek  
Styrets leder

Ole Henrik Nygaard  
Styremedlem

Erik Wettergreen  
Styremedlem

Balanserapport 2021 for Biterudhagen Eierseksjonssameie

Dokumentet er elektronisk signert



## Noter til årsregnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

#### Fordringer

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

#### Anleggsmidler

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

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

#### Driftsinntekter

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

#### Økonomi

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

### Note 2 Fellesutgifter

	2021	2020
Fellesutgifter fakturert	921 576	844 668
Garasjeleie- og parkering	139 800	142 400
Innkrevning av kapital	61 000	937 005
<b>Sum fellesutgifter</b>	<b>1 122 376</b>	<b>1 924 073</b>

Innkrevning av kapital gjelder for installering av bom, jfr vedtak på ekstraordinært årsmøte 24.06.2021.

### Note 3 Andre driftsinntekter

	2021	2020
Andre driftsinntekter	66 462	60 490
Ekstraordinære inntekter	0	2 661 250
Erstatning - LIGNING	720 000	0
Viderefakturert kostnad - motkonto	-16 137	0
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>770 325</b>	<b>2 721 740</b>

Sameiet har mottatt erstatning på kr.720 000,- fra Axer og beløpet ble utbetalt til seksjonseierne.

Dokumentet er elektronisk signert



#### Note 4 Lønnskostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	10 152	8 883
Styre- og møtehonorer	72 000	63 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>82 152</b>	<b>71 883</b>

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).

Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt.

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

#### Note 5 Revisjonshonorar

	2021	2020
Revisjonshonorar	7 913	7 643
<b>Sum revisjonshonorar</b>	<b>7 913</b>	<b>7 643</b>

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

#### Note 6 Andre honorar

	2021	2020
Juridisk honorar (BDA)	1 650	0
Juridisk honorar andre	101 564	53 565
Teknisk honorar	41 531	38 045
<b>Sum andre honorar</b>	<b>144 745</b>	<b>91 610</b>

#### Note 7 Kommunale avgifter

	2021	2020
Feieavgift	3 906	4 644
Renovasjonsavgift	153 679	121 747
<b>Sum kommunal avgifter</b>	<b>157 585</b>	<b>126 391</b>

#### Note 8 Andre driftskostnader

	2021	2020
Andre driftskostnader, eiendom	13 437	21 717
Brannalarm	0	8 977
Containerleie/tømming	5 375	4 143
Driftsmateriell	9 486	0
Dugnad, kostnader	2 581	570
Kabel-tv/internett	84 924	84 577
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	0	16 347
Væktthold/overvåking	5 936	0
Vaktmestertjeneste, fast	82 554	80 145
Verktøy og redskaper	0	1 518
<b>Sum andre driftskostnader eiendom</b>	<b>204 292</b>	<b>217 994</b>

#### Note 9 Driftskostnader administrasjon

	2021	2020
Datakommunikasjon	0	299
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	8 874	8 788
Ikke fradragsberettigede gaver	0	881
IT kostnader	4 994	2 609
Porto	114	170
Tilleggstj. fra forretningsf	5 894	7 996
<b>Sum driftskostnader administrasjon</b>	<b>19 874</b>	<b>20 743</b>

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 10 Reparasjon og vedlikehold**

	2021	2020
Egenandel forsikring	0	2 750
El-bil lading	0	-23 175
Elektrikerarbeid	0	25 148
Garasjeport/inngangsdører	54 086	27 074
Gartnerarbeid - grøntanlegg	5 085	2 921
Malerarbeid	0	3 236 258
Rørleggerarbeid	7 340	7 250
Vedlikehold og rep. bygning	28 083	989 243
Ventilasjonsanlegg	4 811	4 644
<b>Sum reparasjoner og vedlikehold</b>	<b>99 404</b>	<b>4 272 113</b>

**Note 11 Andre kostnader**

	2021	2020
Andre kostnader	-3	-1
Bank og kortgebyr	7 220	7 525
Fordeling andre inntekter	720 000	0
Kostnader gen.fors/årsmøter	0	873
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>727 217</b>	<b>8 397</b>

**Note 12 Finansinntekter**

	2021	2020
Annen finans inntekt. Utbytte Gjensidige	17 927	11 440
Renteinntekter av bankinnskudd	343	2 763
Renter kundefordringer	464	391
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>18 733</b>	<b>14 594</b>

**Note 13 Finanskostnad**

	2021	2020
Rentekostnader 96621	20 399	5 542
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>20 399</b>	<b>5 542</b>

**Note 14 Kortsiktige fordringer**

	2021	2020
Kundefordringer	-3 915	-23 541
Kunderestanse	10 731	45 551
<b>Kundefordringer</b>	<b>6 816</b>	<b>22 010</b>
Periodisering forsikring	55 887	49 211
Periodisering kabel TV	7 077	7 077
Påløpt inntekt	0	15 042
<b>Andre kortsiktige fordringer</b>	<b>62 964</b>	<b>71 330</b>
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>69 780</b>	<b>93 340</b>

**Note 15 Kontanter og bankinnskudd**

	2021	2020
Bankinnskudd	510 795	548 728
Bankinnskudd for skattetrekk	60	32
<b>Sum kontanter og bankinnskudd</b>	<b>510 856</b>	<b>548 760</b>

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 16 Egenkapital**

	2021	2020
Udekket tap	-141 644	-141 644
<b>Sum egenkapital 01.01</b>	<b>-141 644</b>	<b>-141 644</b>
Årets resultat	90 879	0
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>-50 766</b>	<b>-141 644</b>

Sameiet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

**Note 17 Langsiktig gjeld**

	2021	2020
Handelsbanken 96621	518 387	640 015
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>518 387</b>	<b>640 015</b>

Långiver er Handelsbanken. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Fra januar 2022 har lånet rentesats lik 3,95% og betales over 12 terminer i året. Lånet løper til 2025.

**Note 18 Kortsiktig gjeld**

	2021	2020
Andre påløpte kostnader	60 309	17 406
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>60 309</b>	<b>17 406</b>

*Dokumentet er elektronisk signert*




## Årsoppgjør rapport

Name  
**Eek, Lars-Herman**

Date  
**2022-03-18**


Identification

 **Eek, Lars-Herman**

Name  
**Wettergreen, Erik**

Date  
**2022-03-17**


Identification

 **Wettergreen, Erik**

Name  
**Nygaard, Ole Henrik**

Date  
**2022-03-17**

Identification

 **Nygaard, Ole Henrik**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo  
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

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

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

Til årsmøtet i Biterudhagen Eierseksjonssameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert sameiet Biterudhagen Eierseksjonssameies årsregnskap som viser et overskudd på kr 90 879. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets 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 konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen 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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

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

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

Pemneo Dokumentnøkkel: 5THF8-BUPWA-ZO2SW-EUBE-TYLZV-TGNZK



Revisors beretning 2021 for Biterudhagen Eierseksjonssameie

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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>.

Oslo, 21. mars 2022  
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemso Dokumentnøkkel: 5THF8-BUPWA-ZO2SW-EUBE-TYLZY-TGNZK



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Cecilie Tronstad

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5999-4-1466689

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-21 16:30:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5THF8-BUPWA-2025W-EUBBE-TYLZV-TGNZK

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>





## FULLMAKT

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig.  
Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

### FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, ..... er eier av seksjon nr. .... i  
sameiet .....

Jeg kan ikke møte på årsmøtet den ...../..... - 20....., og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

....., den .....

\_\_\_\_\_  
Underskrift