



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 706 738
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJØRKEVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Bori
Bjørnsøns gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kay Sindre Krogstadmo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2022

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, 08.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2,13	1 329 218	1 326 713
Sum inntekter		1 329 218	1 326 713
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	76 285	73 732
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	744 871	664 691
Sum kostnader		821 156	738 423
Driftsresultat		508 061	588 290
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		394	2 981
Sum finansinntekter		394	2 981
Annen rentekostnad		29 072	67 315
Sum finanskostnader		29 072	67 315
Netto finans		-28 678	-64 335
Ordinært resultat før skattekostnad		479 384	523 956
Ordinært resultat etter skattekostnad		479 384	523 956
Årsresultat		479 383	523 955
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	479 383	523 956
Sum overføringer og disponeringer		479 383	523 956



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,15	23 668 818	23 668 818
Sum varige driftsmidler		23 668 818	23 668 818
Sum anleggsmidler		23 668 818	23 668 818
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	5 471
Andre fordringer		28 510	32 588
Sum fordringer		28 510	38 059
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		175 745	365 195
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		175 745	365 195
Sum omløpsmidler		204 254	403 254
SUM EIENDELER		23 873 072	24 072 072
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	11	1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	7 512 441	7 033 057



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		7 512 441	7 033 057
Sum egenkapital		7 514 041	7 034 657
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,15	3 185 457	3 953 359
Øvrig langsiktig gjeld	13,14, 15	13 138 435	13 008 382
Sum annen langsiktig gjeld		16 323 892	16 961 741
Sum langsiktig gjeld		16 323 892	16 961 741
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		34 161	74 695
Skyldige offentlige avgifter		979	979
Sum kortsiktig gjeld		35 140	75 674
Sum gjeld		16 359 032	17 037 415
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 873 072	24 072 071



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 186784

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 706 738
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJØRKEVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Bori
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kay Sindre Krogstadmo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2022

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, 23.04.2022



Organisasjonsnr: 983 706 738
BJØRKEVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2,13	1 329 218	1 326 713
Sum inntekter		1 329 218	1 326 713
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	76 285	73 732
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	744 871	664 691
Sum kostnader		821 156	738 423
Driftsresultat		508 061	588 290
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		394	2 981
Sum finansinntekter		394	2 981
Annen rentekostnad		29 072	67 315
Sum finanskostnader		29 072	67 315
Netto finans		-28 678	-64 335
Ordinært resultat før skattekostnad		479 384	523 956
Ordinært resultat etter skattekostnad		479 384	523 956
Årsresultat		479 383	523 955
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	479 383	523 956
Sum overføringer og disponeringer		479 383	523 956



Organisasjonsnr: 983 706 738
BJØRKEVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,15	23 668 818	23 668 818
Sum varige driftsmidler		23 668 818	23 668 818

Sum anleggsmidler		23 668 818	23 668 818
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		0	5 471
Andre fordringer		28 510	32 588
Sum fordringer		28 510	38 059

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		175 745	365 195
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		175 745	365 195

Sum omløpsmidler		204 254	403 254
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		23 873 072	24 072 072
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	11	1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	12	7 512 441	7 033 057
Sum opptjent egenkapital		7 512 441	7 033 057

Sum egenkapital		7 514 041	7 034 657
------------------------	--	------------------	------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	13,15	3 185 457	3 953 359
--------------------------------	-------	-----------	-----------



Øvrig langsiktig gjeld	13,14,15	13 138 435	13 008 382
Sum annen langsiktig gjeld		16 323 892	16 961 741
Sum langsiktig gjeld		16 323 892	16 961 741
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		34 161	74 695
Skyldige offentlige avgifter		979	979
Sum kortsiktig gjeld		35 140	75 674
Sum gjeld		16 359 032	17 037 415
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 873 072	24 072 071



Organisasjonsnr: 983 706 738
BJØRKEVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	639 792	639 792	639 770	701 070
Andel renter		29 067	68 220	35 500	35 500
Andel avdrag		431 310	433 875	449 000	449 000
Andre inntekter	2	22 500	5 593	0	0
Nedskrivning andel IN-gjeld	13	206 549	179 233	0	0
Sum inntekter		1 329 218	1 326 713	1 124 270	1 185 570
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	16 285	13 732	17 950	17 950
Styrehonorar	4	60 000	60 000	60 000	60 000
Revisjonshonorar	4	4 375	4 313	4 500	4 500
Forretningsførerhonorar		54 484	53 204	54 000	55 500
Konsulent tjenester	5	13 663	12 732	13 000	13 000
Kontingenter		913	0	0	0
Drift og vedlikehold	6	307 884	234 295	196 000	156 000
Forsikringer		35 424	24 222	33 700	36 700
Kommunale avgifter		171 809	199 129	200 000	200 000
Eiendomsskatt		37 564	40 800	50 000	50 000
Energi/fyring	7	43 035	23 966	30 000	50 000
Kabel-TV og bredbånd	8	53 268	53 268	60 000	65 000
Andre driftskostnader	9	22 452	18 762	23 300	23 300
Sum kostnader		821 156	738 423	742 450	731 950
Driftsresultat		508 061	588 290	381 820	453 620
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		394	2 981	300	300
Rentekostnader		29 072	67 315	35 500	35 500
Sum finansposter		-28 678	-64 335	-35 200	-35 200
Årets resultat		479 383	523 955	346 620	418 420
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	12	479 383	523 956	0	0
Sum disponering		479 383	523 956	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10, 15	905 218	905 218
Bygninger	10, 15	22 763 600	22 763 600
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		23 668 818	23 668 818
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		0	5 471
Kortsiktige fordringer		0	2 416
Forskuddsbetalte kostnader		28 510	30 172
Kontanter		5 088	4 025
Bank		170 657	361 170
Sum omløpsmidler		204 254	403 254
SUM EIENDELER		23 873 072	24 072 072

880 Bjørkeveien Borettslag

**BALANSE**

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	1 600	1 600
Opptjent egenkapital	12	7 512 441	7 033 057
Sum egenkapital		7 514 041	7 034 657
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
IN-gjeld	13, 15	1 758 435	1 628 382
Pantelån	13, 15	3 185 457	3 953 359
Borettsinnskudd	14, 15	11 380 000	11 380 000
Sum langsiktig gjeld		16 323 892	16 961 741
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		34 161	74 695
Gjeld til off. myndigheter/feriepenger		979	979
Sum kortsiktig gjeld		35 140	75 674
Sum gjeld		16 359 032	17 037 415
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 873 072	24 072 071

Pant og sikkerhetsstillelse 15

Løstrem 31.12.21

Bjørkeveien Borettslag

Sted: Bjørkelangen, dato: 23.02.22

Kay Sindre Krogstadmo
Kay Sindre Krogstadmo
Styreleder

Randi Hagbartsen
Randi Hagbartsen
Styremedlem

Grethe Bergersen
Grethe Bergersen
Styremedlem

880 Bjørkeveien 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

	2021	2020
Felleskostnader	613 032	613 032
Innkrevning kommunale avgifter	26 760	26 760
Sum	639 792	639 792

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Andre innbetalinger	22 500	5 593
Sum	22 500	5 593



NOTER

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Diverse lønn	6 000	6 000
Opptjente feriepenger	858	858
Arbeidsgiveravgift	9 306	9 306
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-2 553
Arbeidsgiveravgift feriepenger	121	121
Sum	16 285	13 732

Borettslaget har en ansatt.

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

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	60 000	60 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 375	4 313
Sum	64 375	64 313

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021

Note 5 - Konsulent tjenester

	2021	2020
Andre forvaltningstjenester	13 663	12 732
Sum	13 663	12 732

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	190 987	147 916
Vedlikehold elektro	2 863	3 472
Vedlikehold utvendige anlegg	2 587	4 004
Heiskostnader	75 506	50 204
Brannsikring	22 189	27 200
Kostnader til dugnad	0	1 249
Vaktmestertjenester	3 906	0
Snøbrøyting/strøing/feiling	9 846	250
Sum	307 884	234 295



NOTER

Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	43 035	23 966
Sum	43 035	23 966

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	53 268	53 268
Sum	53 268	53 268

Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Sjøpeltømming/Container	0	100
Lyspærer, sikringer m.m.	1 507	7 072
Verktøy og redskaper	12 900	5 509
Nøkler, låser og skilt	1 456	1 281
Kontorrekvisita	1 186	348
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	0	913
Generalforsamling/årsmøte	927	531
Andre kontorkostnader	384	0
Porto	360	0
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	0	806
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 143	2 202
Velferdskostnader	1 598	0
Øreavrundning	-8	0
Sum	22 452	18 762

Note 10 - Anleggsmidler

	Arbeidsmaskiner (traktor)	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	26 990	22 763 600	905 218
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	26 990	22 763 600	905 218
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	26 990	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	22 763 600	905 218
Antatt levetid i år :	3		

880 Bjørkeveien Borettslag



NOTER

Note 10 - Anleggsmidler

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.



NOTER

Note 11 - Andelskapital

	Antall.	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	16	100	1600

Note 12 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	7 033 058	6 509 101
Tilført til/fra EK fra årets resultat	479 383	523 956
Opptjent egenkapital 31.12	7 512 441	7 033 058

Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Husbanken
Lånenummer:	11475614
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2006
Rentesats:	0.719 %
Beregnet innfridd:	01.07.2029
Opprinnelig lånebeløp:	12 012 000
Lånesaldo 01.01:	3 953 359
Avdrag i perioden:	767 902
Lånesaldo 31.12:	3 185 457
Saldo 5 år frem i tid:	1 294 795
Andelssaldo 01.01:	1 628 382
Innbetalt IN i perioden:	336 601
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	206 549
Andelssaldo 31.12:	1 758 435
Sum pantegjeld for lån:	4 943 892

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.



NOTER

Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	16 323 892	16 961 741
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	23 668 818	23 668 818
Pant og sikkerhetsstillelse	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	23 392 000	23 392 000



NOTER

Note 16 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	327 581	417 997
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	479 383	523 955
Avdrag langsiktig gjeld	-431 301	-435 139
Nedskrivning IN-gjeld	-206 549	-179 233
B. Årets endringer disponible midler	-158 466	-90 417
C. Disponible midler 31.12	169 114	327 581
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	204 254	403 254
- Kortsiktig gjeld	35 140	75 674
= Disponible midler 31.12	169 114	327 581



Bjørkeveien Borettslag - Styrets årsberetning 2021

Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Kay Sindre Krogstadmo, Bjørkeveien 7 B
Styremedlem, Randi Hagbartsen, Bjørkeveien 7A
Styremedlem, Grethe Bergersen, Bjørkeveien 7 A
Varamedlem, Jacob Sandrup Knutsen, Bjørkeveien 7 B

Selskapsinformasjon

Bjørkeveien Borettslag har organisasjonsnummer 983706738

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.

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Postadresse

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer: 983706738.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til faktura@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:
Bjørkeveien Borettslag , 983706738.
Postboks 2719
7439 Trondheim

Selskapet, eiendommen og bygningene

Bjørkeveien Borettslag ble stiftet 16.08.2001.

Borettslaget består av 16 andelsboliger, fordelt på 2 bygninger med adresse Bjørkeveien 7A og 7B 1940 Bjørkelangen.

Eiendommen har gnr 75, bnr 422 i Aurskogkommune.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

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

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.



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.

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 3 møter. Begrenset møtefrekvens. Dette skyldes den pågående pandemien og vi har da valgt å løse saker fortløpende, noe som vi mener å fungert veldig bra da alle i styret er beboere i borettslaget. Beboermøter og andre møter/samlinger har heller ikke blitt planlagt og gjennomført pga pandemi.

Har i 2021 hatt samling og en sammenkomst med juletretenning.

- Det ble omsatt 2 leiligheter i 2021. Det er en leilighet som ligger ute for salg i borettslaget.
- Budsjettering for 2022 er gjennomgått og det er noen justeringer pga kostnader som stort sett har hatt økning på alt, renovasjon, strøm, heiskostnader brannsystemet, etc. Derfor har vi sett det nødvendig med en økning av felleskostnader på 10 prosent.

Av andre saker kan nevnes:

- Tilstandsvurdering av bygningsmassen er tatt. Det er erstattet endel på rekkverk ved heis som skylder litt råte og endel av rekkverk i svaleganger var løse. Dette er nå rettet opp.
- Motor på heisdør i 3 etg. er byttet ut.
- Maling av 7A er nå ferdig.
- Maling av 7B. Her er det igjen en vegg men må utsettes pga av økonomi. Denne oppgaven er da flyttet til sommer 2023.
- Forsikring. Tok en runde med Eika forsikring. De kunne ikke komme opp med samme priser og vilkar vi har med Fremtind. Vi viderefører derfor den avtalen vi har i dag.

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

Regnskapet for 2021

Regnskapet for 2021 viser et driftsresultat på kr 508 061 og et positivt årsresultat på kr 479 383.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2021 kr 169 114.

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

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2021 og frem til styret årsberetning er avgitt.

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 31.12.2021 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk.

Kostnadsutvikling / budsjett for 2022

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

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

Forsikringer

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

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en generell økning. Styret har forsøkt å budsjettere denne posten etter beste evne.

Finanskostnader

Det er ikke lagt til grunn noen økning av lånerenten i løpet av 2022. For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2021 lagt til grunn ved budsjetteringen. Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

Øvrig

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

Planlagt vedlikehold

.

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

Individuell nedbetaling av fellegjeld (IN)

Borettslagets har etablert IN-ordning. Dette gir andelseier adgang til å innbetale hele eller deler av andel fellegjeld. Etter nedbetaling reduseres kapitalkostnadene (felleskostnader til dekning av renter og avdrag) tilsvarende.

Innbetaling må skje ved terminforfall og minste-beløp er kr 50 000 pr gang. Beløpet må være kreditert BORIs klient-konto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes kan nedbetaling ikke foretas og beløpet blir returnert.

Andelseiere som ønsker å nedbetale andel av fellegjeld må ta kontakt med BORI minst én måned før nedbetaling, for å inngå avtale om dette. Det påløper et gebyr ved innbetaling gjennom IN-ordningen.

For andelseiere som ikke har nedbetalt, justeres kapitalkostnadene fortløpende i henhold til gjeldende lånebetingelser og avregnes i ettertid mot faktiske påløpte renter og avdrag.

Forsikring



Felleskostnader

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Fremtind Forsikring AS, polise nr 20831895 Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak i seg selv.

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

Skadedyr

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

Ved skade

For å melde skade til Fremtind benyttes skademeldingsskjema på www.bori.no. Ved akutt skade kan Fremtinds vakttelefon 915 02300 benyttes.

Skadedyrsdekningen ivaretas av Avarn Security (gamle Nokas), men alle skader meldes inn til Fremtind på vanlig måte gjennom skjema på BORIs hjemmesider. Tlf. 915 02580 (vakttelefon) eller 333 10 000.

Bruksoverlating (utleie mm)

Søknad om bruksoverlating kan sendes fra Min side når du er logget inn på www.bori.no. Søknadsskjema kan også lastes ned fra www.bori.no eller fås tilsendt ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer.

Om vedtektsfestet:

Korttidsbruksoverlating (-utleie) er tillatt inntil 30 dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på bruksoverlatingen skal meldes styret på forhånd.

Forkjøpsrett

Borettslaget har intern forkjøpsrett. Det vil si at det kun er eksisterende andelseiere i borettslaget som kan gjøre forkjøpsrett gjeldende og tre inn i høyeste bud.

Forkjøpsretten utlyses av styret og andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det andelseieren med lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivning. Hvis boligen er solgt, kan andelseiere tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.

Driften av borettslaget

Borettslaget har avtale med Romerike vedlikehold AS om vaktmestertjeneste.

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.



Energimerking er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Energiattest kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.02.2022



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	639 792	639 792	639 770	701 070
Andel renter		29 067	68 220	35 500	35 500
Andel avdrag		431 310	433 875	449 000	449 000
Andre inntekter	2	22 500	5 593	0	0
Nedskrivning andel IN-gjeld	13	206 549	179 233	0	0
Sum inntekter		1 329 218	1 326 713	1 124 270	1 185 570
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	16 285	13 732	17 950	17 950
Styrehonorar	4	60 000	60 000	60 000	60 000
Revisjonshonorar	4	4 375	4 313	4 500	4 500
Forretningsførerhonorar		54 484	53 204	54 000	55 500
Konsulent tjenester	5	13 663	12 732	13 000	13 000
Kontingenter		913	0	0	0
Drift og vedlikehold	6	307 884	234 295	196 000	156 000
Forsikringer		35 424	24 222	33 700	36 700
Kommunale avgifter		171 809	199 129	200 000	200 000
Eiendomsskatt		37 564	40 800	50 000	50 000
Energi/fyring	7	43 035	23 966	30 000	50 000
Kabel-TV og bredbånd	8	53 268	53 268	60 000	65 000
Andre driftskostnader	9	22 452	18 762	23 300	23 300
Sum kostnader		821 156	738 423	742 450	731 950
Driftsresultat		508 061	588 290	381 820	453 620
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		394	2 981	300	300
Rentekostnader		29 072	67 315	35 500	35 500
Sum finansposter		-28 678	-64 335	-35 200	-35 200
Årets resultat		479 383	523 955	346 620	418 420
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	12	479 383	523 956	0	0
Sum disponering		479 383	523 956	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10, 15	905 218	905 218
Bygninger	10, 15	22 763 600	22 763 600
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		23 668 818	23 668 818
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		0	5 471
Kortsiktige fordringer		0	2 416
Forskuddsbetalte kostnader		28 510	30 172
Kontanter		5 088	4 025
Bank		170 657	361 170
Sum omløpsmidler		204 254	403 254
SUM EIENDELER		23 873 072	24 072 072

880 Bjørkeveien Borettslag

**BALANSE**

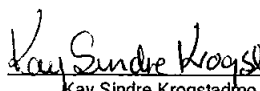
	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	1 600	1 600
Opptjent egenkapital	12	7 512 441	7 033 057
Sum egenkapital		7 514 041	7 034 657
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
IN-gjeld	13, 15	1 758 435	1 628 382
Pantelån	13, 15	3 185 457	3 953 359
Borettsinnskudd	14, 15	11 380 000	11 380 000
Sum langsiktig gjeld		16 323 892	16 961 741
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		34 161	74 695
Gjeld til off. myndigheter/feriepenger		979	979
Sum kortsiktig gjeld		35 140	75 674
Sum gjeld		16 359 032	17 037 415
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 873 072	24 072 071

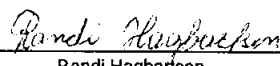
Pant og sikkerhetsstillelse 15

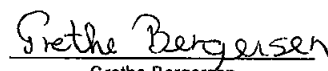
Løstrem 31.12.21

Bjørkeveien Borettslag

Sted: Bjørkelangen, dato: 23.02.22


Kay Sindre Krogstadmo
Styreleder


Randi Hagbartsen
Styremedlem


Grethe Bergersen
Styremedlem

880 Bjørkeveien 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

	2021	2020
Felleskostnader	613 032	613 032
Innkrevning kommunale avgifter	26 760	26 760
Sum	639 792	639 792

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Andre innbetalinger	22 500	5 593
Sum	22 500	5 593



NOTER

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Diverse lønn	6 000	6 000
Opptjente feriepenger	858	858
Arbeidsgiveravgift	9 306	9 306
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-2 553
Arbeidsgiveravgift feriepenger	121	121
Sum	16 285	13 732

Borettslaget har en ansatt.

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

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	60 000	60 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 375	4 313
Sum	64 375	64 313

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021

Note 5 - Konsulent tjenester

	2021	2020
Andre forvaltningstjenester	13 663	12 732
Sum	13 663	12 732

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	190 987	147 916
Vedlikehold elektro	2 863	3 472
Vedlikehold utvendige anlegg	2 587	4 004
Heiskostnader	75 506	50 204
Brannsikring	22 189	27 200
Kostnader til dugnad	0	1 249
Vaktmestertjenester	3 906	0
Snøbrøyting/strøing/feiling	9 846	250
Sum	307 884	234 295



NOTER

Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	43 035	23 966
Sum	43 035	23 966

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	53 268	53 268
Sum	53 268	53 268

Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Sjøpeltømming/Container	0	100
Lyspærer, sikringer m.m.	1 507	7 072
Verktøy og redskaper	12 900	5 509
Nøkler, låser og skilt	1 456	1 281
Kontorrekvisita	1 186	348
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	0	913
Generalforsamling/årsmøte	927	531
Andre kontorkostnader	384	0
Porto	360	0
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	0	806
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 143	2 202
Velferdskostnader	1 598	0
Øreavrundning	-8	0
Sum	22 452	18 762

Note 10 - Anleggsmidler

	Arbeidsmaskiner (traktor)	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	26 990	22 763 600	905 218
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	26 990	22 763 600	905 218
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	26 990	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	22 763 600	905 218
Antatt levetid i år :	3		

880 Bjørkeveien Borettslag



NOTER

Note 10 - Anleggsmidler

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.



NOTER

Note 11 - Andelskapital

	Antall.	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	16	100	1600

Note 12 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	7 033 058	6 509 101
Tilført til/fra EK fra årets resultat	479 383	523 956
Opptjent egenkapital 31.12	7 512 441	7 033 058

Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Husbanken
Lånenummer:	11475614
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2006
Rentesats:	0.719 %
Beregnet innfridd:	01.07.2029
Opprinnelig lånebeløp:	12 012 000
Lånesaldo 01.01:	3 953 359
Avdrag i perioden:	767 902
Lånesaldo 31.12:	3 185 457
Saldo 5 år frem i tid:	1 294 795
Andelssaldo 01.01:	1 628 382
Innbetalt IN i perioden:	336 601
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	206 549
Andelssaldo 31.12:	1 758 435
Sum pantegjeld for lån:	4 943 892

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.



NOTER

Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	16 323 892	16 961 741
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	23 668 818	23 668 818
Pant og sikkerhetsstillelse	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	23 392 000	23 392 000



NOTER

Note 16 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	327 581	417 997
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	479 383	523 955
Avdrag langsiktig gjeld	-431 301	-435 139
Nedskrivning IN-gjeld	-206 549	-179 233
B. Årets endringer disponible midler	-158 466	-90 417
C. Disponible midler 31.12	169 114	327 581
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	204 254	403 254
- Kortsiktig gjeld	35 140	75 674
= Disponible midler 31.12	169 114	327 581



Til generalforsamlingen i Bjørkeveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Bjørkeveien Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 479 383. Årsregnskapet 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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 årsberetningen 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.

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

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no

Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Nettside: 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 Association 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 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>.

Lillestrøm, 28. februar 2022
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
Nettside: 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.



Til generalforsamlingen i Bjørkeveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Bjørkeveien Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 479 383. Årsregnskapet 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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 årsberetningen 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.

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
Nettside: 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.

SIGNICAT



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 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>.

Lillestrøm, 28. februar 2022
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
Nettside: 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.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

28.02.2022 15.41.18

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.