



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 916 269 099  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BJØRNEVEIEN 2 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Torbjørn Kramer  
Bjørneveien 32  
1823 KNAPSTAD

### 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: Torbjørn Kramer  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

### 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, 05.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2,13	3 123 694	3 052 871
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 123 694</b>	<b>3 052 871</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	46 781	23 673
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	1 536 847	1 323 389
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 583 627</b>	<b>1 347 063</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 540 067</b>	<b>1 705 808</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		234	1 526
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>234</b>	<b>1 526</b>
Annen rentekostnad		434 116	576 714
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>434 116</b>	<b>576 714</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-433 882</b>	<b>-575 188</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 106 184</b>	<b>1 130 621</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 106 184</b>	<b>1 130 621</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 106 185</b>	<b>1 130 621</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	1 106 185	1 130 621
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 106 185</b>	<b>1 130 621</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,15	103 420 000	103 420 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>103 420 000</b>	<b>103 420 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		100 985	100 945
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>100 985</b>	<b>100 945</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>103 520 985</b>	<b>103 520 945</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		33 222	3 596
Andre fordringer		149 988	86 234
<b>Sum fordringer</b>		<b>183 210</b>	<b>89 830</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		675 191	789 646
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>675 191</b>	<b>789 646</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>858 400</b>	<b>879 475</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>104 379 385</b>	<b>104 400 419</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	11	380 000	380 000



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>380 000</b>	<b>380 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	6 036 098	4 929 913
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 036 098</b>	<b>4 929 913</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 416 098</b>	<b>5 309 913</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser		100 985	100 945
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>100 985</b>	<b>100 945</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,15	26 065 289	28 098 358
Øvrig langsiktig gjeld	13,14, 15	71 382 432	70 569 662
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>97 447 721</b>	<b>98 668 020</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>97 447 720</b>	<b>98 668 020</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		170 898	65 571
Annen kortsiktig gjeld		243 684	255 971
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>414 582</b>	<b>321 542</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>97 963 286</b>	<b>99 090 506</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>104 379 385</b>	<b>104 400 419</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 235965

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 916 269 099  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BJØRNEVEIEN 2 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Torbjørn Kramer  
Bjørneveien 32  
1823 KNAPSTAD

**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: Torbjørn Kramer  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

**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, 18.05.2022



Organisasjonsnr: 916 269 099  
BJØRNEVEIEN 2 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1, 2, 13	3 123 694	3 052 871
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 123 694</b>	<b>3 052 871</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3, 4	46 781	23 673
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	1 536 847	1 323 389
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 583 627</b>	<b>1 347 063</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 540 067</b>	<b>1 705 808</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		234	1 526
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>234</b>	<b>1 526</b>
Annen rentekostnad		434 116	576 714
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>434 116</b>	<b>576 714</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-433 882</b>	<b>-575 188</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 106 184</b>	<b>1 130 621</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 106 184</b>	<b>1 130 621</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 106 185</b>	<b>1 130 621</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	1 106 185	1 130 621
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 106 185</b>	<b>1 130 621</b>



Organisasjonsnr: 916 269 099  
BJØRNEVEIEN 2 BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 10,15 103 420 000 103 420 000  
Sum varige driftsmidler 103 420 000 103 420 000

#### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer 100 985 100 945  
Sum finansielle anleggsmidler 100 985 100 945

Sum anleggsmidler 103 520 985 103 520 945

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer 33 222 3 596  
Andre fordringer 149 988 86 234  
Sum fordringer 183 210 89 830

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 675 191 789 646  
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 675 191 789 646

Sum omløpsmidler 858 400 879 475

SUM EIENDELER 104 379 385 104 400 419

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Selskapskapital 11 380 000 380 000  
Sum innskutt egenkapital 380 000 380 000

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 12 6 036 098 4 929 913  
Sum opptjent egenkapital 6 036 098 4 929 913

Sum egenkapital 6 416 098 5 309 913



<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Andre avsetninger for forpliktelse	100 985	100 945
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>	<b>100 985</b>	<b>100 945</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner 13,15	26 065 289	28 098 358
Øvrig langsiktig gjeld 13,14,15	71 382 432	70 569 662
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>97 447 721</b>	<b>98 668 020</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>97 447 720</b>	<b>98 668 020</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	170 898	65 571
Annen kortsiktig gjeld	243 684	255 971
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>414 582</b>	<b>321 542</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>97 963 286</b>	<b>99 090 506</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>104 379 385</b>	<b>104 400 419</b>



Organisasjonsnr: 916 269 099  
BJØRNEVEIEN 2 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
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	1 410 864	1 410 864	1 411 000	1 502 200
Andel renter		433 973	575 786	446 000	558 000
Andel avdrag		581 935	522 007	599 000	521 000
Andre inntekter	2	58 666	2 145	0	0
Nedskrivning andel IN-gjeld	13	638 256	542 069	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 123 694</b>	<b>3 052 871</b>	<b>2 456 000</b>	<b>2 581 200</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	3	5 781	2 173	3 000	6 000
Styrehonorar	4	41 000	21 500	40 000	41 000
Revisjonshonorar	4	4 775	4 713	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		74 416	78 944	74 500	76 600
Konsulenttjenester	5	70 184	100 102	20 000	16 000
Kontingenter		15 261	14 526	15 000	15 500
Drift og vedlikehold	6	479 485	365 094	437 000	402 500
Vedlikeholdsavsetninger		40	273	0	0
Forsikringer		2 119	2 006	2 500	2 500
Kommunale avgifter		356 904	351 826	390 000	390 000
Kostnader til sameier		106 046	155 574	106 500	108 000
Energi/fyring	7	238 196	58 437	50 000	55 000
Kabel-TV og bredbånd	8	155 877	156 964	165 000	160 000
Andre driftskostnader	9	33 544	34 930	36 000	46 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 583 627</b>	<b>1 347 063</b>	<b>1 344 500</b>	<b>1 324 100</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 540 067</b>	<b>1 705 808</b>	<b>1 111 500</b>	<b>1 257 100</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		234	1 526	0	0
Rentekostnader		434 116	576 714	446 000	558 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-433 882</b>	<b>-575 188</b>	<b>-446 000</b>	<b>-558 000</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 106 185</b>	<b>1 130 621</b>	<b>665 500</b>	<b>699 100</b>
<b>Disponering:</b>					
Overført til/fra egenkapital	12	1 106 185	1 130 621	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>1 106 185</b>	<b>1 130 621</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	10, 15	1 117 000	1 117 000
Bygninger	10, 15	102 303 000	102 303 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Øremerkede bankinnskudd		100 985	100 945
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>103 520 985</b>	<b>103 520 945</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		33 222	3 596
Kortsiktige fordringer		72 346	12 136
Forskuddsbetalte kostnader		77 642	74 098
Bank		675 191	789 646
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>858 400</b>	<b>879 475</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>104 379 385</b>	<b>104 400 419</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	380 000	380 000
Opptjent egenkapital	12	6 036 098	4 929 913
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 416 098</b>	<b>5 309 913</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
Vedlikeholdsfond		100 985	100 945
<b>Sum avsetninger og forpliktelser</b>		<b>100 985</b>	<b>100 945</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
IN-gjeld	13, 15	30 014 432	29 201 662
Pantelån	13, 15	26 065 289	28 098 358
Borettsinnskudd	14, 15	41 368 000	41 368 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>97 447 720</b>	<b>98 668 020</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		104 206	91 944
Leverandørgjeld		170 898	65 571
Annen kortsiktig gjeld		139 478	164 027
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>414 582</b>	<b>321 542</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>97 963 286</b>	<b>99 090 506</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>104 379 385</b>	<b>104 400 419</b>

Pant og sikkerhetsstillelse

15

Styret i Bjørneveien 2 Borettslag

Torbjørn Kramer  
Styreleder

Nettie Bråten  
Styremedlem

Per Dagfinn Wolden  
Styremedlem

580 Bjørneveien 2 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.

Avskrivningsatts 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	1 410 864	1 410 864
<b>Sum</b>	<b>1 410 864</b>	<b>1 410 864</b>

### Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Charge365 Elbil strøm	6 083	0
Andre innbetalinger	52 583	2 145
<b>Sum</b>	<b>58 666</b>	<b>2 145</b>

Andre innbetalinger gjelder andel infrastruktur sameie og gavekort etter kundeundersøkelse som er benyttet på forvaltningstjenester.



## NOTER

### Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	5 781	3 032
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-859
<b>Sum</b>	<b>5 781</b>	<b>2 173</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

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

### Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	41 000	21 500
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 775	4 713
<b>Sum</b>	<b>45 775</b>	<b>26 213</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

### Note 5 - Konsulent tjenester

	2021	2020
Juridisk rådgivning	850	24 870
Andre fremmede tjenester	54 744	62 500
Andre forvaltningstjenester	14 590	12 732
<b>Sum</b>	<b>70 184</b>	<b>100 102</b>

Andre fremmede tjenester gjelder radiomoduler vannmålere. Andre forvaltningstjenester gjelder vedlikehold av IN-ordning og diverse tjenester utenfor forretningsførerkontrakt.



## NOTER

### Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	2 487	2 948
Vedlikehold VVS	18 688	17 381
Vedlikehold elektro	172 869	30 000
Vedlikehold utvendige anlegg	13 673	21 117
Heiskostnader	51 925	43 173
Vedlikehold garasjer	3 144	17 775
Vedlikehold ventilasjon	50 972	48 627
Brannsikring	1 188	2 696
Egenandel forsikringsskader	5 000	18 000
Vaktmestertjenester	72 910	86 024
Renholdstjenester	44 324	40 302
Snøbrøyting/strøing/feieing	41 121	37 053
Gressklipping	1 186	0
<b>Sum</b>	<b>479 485</b>	<b>365 094</b>

### Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	238 196	58 437
<b>Sum</b>	<b>238 196</b>	<b>58 437</b>

### Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	155 877	156 964
<b>Sum</b>	<b>155 877</b>	<b>156 964</b>

### Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Sjøpeltømming/Container	0	3 372
Sanitær- og renholdskostnader	369	0
Verktøy og redskaper	11 038	649
Innkjøp av IT-/kontormaskiner	7 084	0
Nøkler, låser og skilt	0	18 151
Kontorrekvisita	1 372	0
Generalforsamling/årsmøte	10 033	10 100
Porto	684	0
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	279	0
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningssge	2 685	2 658
<b>Sum</b>	<b>33 544</b>	<b>34 930</b>



## NOTER

### Note 10 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	102 303 000	1 117 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	102 303 000	1 117 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	102 303 000	1 117 000

Antatt levetid i år :

Det er tidligere avsatt til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold som ikke dekkes av vedlikeholdsavsetningen blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

### Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	38	10 000	380 000

### Note 12 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	4 929 913	3 799 293
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 106 185	1 130 621
Opptjent egenkapital 31.12	6 036 098	4 929 913



## NOTER

### Note 13 - Pantelån

<b>Kreditor:</b>	<b>Handelsbanken</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>94867060183</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2016
Rentesats:	1.60 %
Beregnet innfridd:	30.03.2056
Opprinnelig lånebeløp:	62 052 000
Lånesaldo 01.01:	28 098 358
Avdrag i perioden:	2 033 069
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>26 065 289</b>
Saldo 5 år frem i tid:	23 276 463
Andelssaldo 01.01:	29 201 662
Innbetalt IN i perioden:	1 451 026
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	638 256
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>30 014 432</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>56 079 720</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 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	97 447 720	98 668 020
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	103 420 000	103 420 000
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	103 420 000	103 420 000



## NOTER

### Note 16 - Disponible midler

	2021	2020
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>557 933</b>	<b>490 969</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 106 185	1 130 621
Tilbakeføring av årets vedlikeholdsavsetning	40	273
Avdrag langsiktig gjeld	-582 043	-521 588
Nedskrivning IN-gjeld	-638 256	-542 069
Endringer i andre langsiktige poster	-40	-273
B. Årets endringer disponible midler	-114 114	66 964
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>443 819</b>	<b>557 933</b>
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	858 400	879 475
- Kortsiktig gjeld	414 582	321 542
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>443 819</b>	<b>557 933</b>



Resultat og balanse med noter for Bjørneveien 2 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Bjørneveien 2 Borettslag**

Styreleder	Torbjørn Kramer (sign.)	11.03.2022
Styremedlem	Per Dagfinn Wolden (sign.)	11.03.2022
Styremedlem	Nettie Bråten (sign.)	03.03.2022



## Bjørneveien 2 Borettslag - Styrets årsberetning 2021

### Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Torbjørn Kramer, Bjørneveien 32  
Styremedlem, Nettie Bråten, Bjørneveien 28  
Styremedlem, Per Dagfinn Wolden, Bjørneveien 28  
Varamedlem, Helge Pettersen, Bjørneveien 28  
Varamedlem, Elin Balkan, Bjørneveien 28

### Selskapsinformasjon

Bjørneveien 2 Borettslag har organisasjonsnummer 916269099

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. 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: 916269099.

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

Eventuell papirfakturaer stiles slik:  
Bjørneveien 2 Borettslag , 916269099.  
Postboks 2719  
7439 Trondheim

### Selskapet, eiendommen og bygningene

Bjørneveien 2 Borettslag ble stiftet 12.11.2015.

Borettslaget består av 38 andelsboliger, fordelt på 2 bygninger med adressene Bjørneveien 26 og 28.

Eiendommen har gnr 836, bnr 231 i Indre Østfold kommune.

### 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.

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 bygningene og på eiendommen.

## Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling torsdag 15.04.2021 har styret avholdt 3 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Forkjøpsrett
- Bruksoverlating
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold

Av andre saker kan nevnes:

- Digital avlesning av fyring og varmtvann
- Facebookgruppe for andelseierne i borettslaget
- Bekjempelse av Skjeggkre

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 1 540 067 og et positivt årsresultat på kr 1 106 185.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Andre innbetalinger gjelder andel infrastruktur sameie og gavekort mottatt etter BORI kundeundersøkelse. Gavekort er benyttet til forvaltningstjenster.
- Konsulenttjenester er over budsjett og gjelder i hovedsak radiomoduler for automatisk måleravlesning.
- Drift og vedlikehold er over budsjett. Hovedårsaken til dette er infrastruktur for elbil lading. Sameiet har dekkes 36,5% av kostnaden.
- Energi/fyring er over budsjett. Dette skyldes i hovedsak økte strømkostnader. Varme og varmtvann avregnes årlig pr 31.12.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2021 kr 443 819.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det tidligere foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar.

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 regnskapsskikk.

## 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**

Borettslaget har bygningsforsikring i Gjensidige forsikring via Sameiet Knapstad Vestre 2. Det er budsjettert med en økning på 5% i 2022. Borettslagets andel av forsikringspremien betales gjennom kostnader til sameiet pr halvår.

### **Kommunale avgifter**

Det er lagt til grunn en økning på 7% i forhold til 2021.

### **Finanskostnader**

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2021 lagt til grunn ved budsjetteringen, samt 3 økninger på 0,25 prosentpoeng i løpet av 2022.

### **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 30.03, 30.06, 30.09 eller 30.12, minste-beløp er kr 50 000 pr gang. Beløpet må være kreditert BORI's 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 Gjensidige Skadeforsikring, polise nr 86091304 via Sameiet Knapstad Vestre 2. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak i seg selv.

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder. Utenfor kontortid gis det melding til borettslagets styreleder eller forsikringsselskapets vakttelefon 915 03100.

## Bruksoverlating (utleie mm)

Søknad om bruksoverlating kan sendes fra *Min side* når du er logget inn på [www.bori.no](http://www.bori.no). Søknadsskjema kan også lastes ned fra [www.bori.no](http://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.

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

## Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget og medlemmer av BORI har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettsider [www.bori.no](http://www.bori.no). Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivning. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

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

## Kabel-TV og bredbånd

Tjenestene leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08 – 20, lørdag 09 – 17 eller søndag 10 – 15. Telefon til kundeservice: 924 05 050.

Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/> for mer informasjon.



## Driften av borettslaget

Borettslaget har avtale med Toma Eiendomsdrift AS om vaktmestertjeneste.

Renhold i fellesarealene utføres av Elite Service Partner AS.

Styret kan kontaktes via styreleder Torbjørn Kramer på telefon 959 71 607 eller e-post [bjorneveien2borettslag@gmail.com](mailto:bjorneveien2borettslag@gmail.com).

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](http://www.energimerking.no).

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.03.2022



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	1 410 864	1 410 864	1 411 000	1 502 200
Andel renter		433 973	575 786	446 000	558 000
Andel avdrag		581 935	522 007	599 000	521 000
Andre inntekter	2	58 666	2 145	0	0
Nedskrivning andel IN-gjeld	13	638 256	542 069	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 123 694</b>	<b>3 052 871</b>	<b>2 456 000</b>	<b>2 581 200</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	3	5 781	2 173	3 000	6 000
Styrehonorar	4	41 000	21 500	40 000	41 000
Revisjonshonorar	4	4 775	4 713	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		74 416	78 944	74 500	76 600
Konsulenttjenester	5	70 184	100 102	20 000	16 000
Kontingenter		15 261	14 526	15 000	15 500
Drift og vedlikehold	6	479 485	365 094	437 000	402 500
Vedlikeholdsavsetninger		40	273	0	0
Forsikringer		2 119	2 006	2 500	2 500
Kommunale avgifter		356 904	351 826	390 000	390 000
Kostnader til sameier		106 046	155 574	106 500	108 000
Energi/fyring	7	238 196	58 437	50 000	55 000
Kabel-TV og bredbånd	8	155 877	156 964	165 000	160 000
Andre driftskostnader	9	33 544	34 930	36 000	46 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 583 627</b>	<b>1 347 063</b>	<b>1 344 500</b>	<b>1 324 100</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 540 067</b>	<b>1 705 808</b>	<b>1 111 500</b>	<b>1 257 100</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		234	1 526	0	0
Rentekostnader		434 116	576 714	446 000	558 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-433 882</b>	<b>-575 188</b>	<b>-446 000</b>	<b>-558 000</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 106 185</b>	<b>1 130 621</b>	<b>665 500</b>	<b>699 100</b>
<b>Disponering:</b>					
Overført til/fra egenkapital	12	1 106 185	1 130 621	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>1 106 185</b>	<b>1 130 621</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	10, 15	1 117 000	1 117 000
Bygninger	10, 15	102 303 000	102 303 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Øremerkede bankinnskudd		100 985	100 945
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>103 520 985</b>	<b>103 520 945</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		33 222	3 596
Kortsiktige fordringer		72 346	12 136
Forskuddsbetalte kostnader		77 642	74 098
Bank		675 191	789 646
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>858 400</b>	<b>879 475</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>104 379 385</b>	<b>104 400 419</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	380 000	380 000
Opptjent egenkapital	12	6 036 098	4 929 913
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 416 098</b>	<b>5 309 913</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
Vedlikeholdsfond		100 985	100 945
<b>Sum avsetninger og forpliktelser</b>		<b>100 985</b>	<b>100 945</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
IN-gjeld	13, 15	30 014 432	29 201 662
Pantelån	13, 15	26 065 289	28 098 358
Borettsinnskudd	14, 15	41 368 000	41 368 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>97 447 720</b>	<b>98 668 020</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		104 206	91 944
Leverandørgjeld		170 898	65 571
Annen kortsiktig gjeld		139 478	164 027
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>414 582</b>	<b>321 542</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>97 963 286</b>	<b>99 090 506</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>104 379 385</b>	<b>104 400 419</b>

Pant og sikkerhetsstillelse

15

Styret i Bjørneveien 2 Borettslag

Torbjørn Kramer  
Styreleder

Nettie Bråten  
Styremedlem

Per Dagfinn Wolden  
Styremedlem

580 Bjørneveien 2 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.

Avskrivningsatts 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	1 410 864	1 410 864
<b>Sum</b>	<b>1 410 864</b>	<b>1 410 864</b>

### Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Charge365 Elbil strøm	6 083	0
Andre innbetalinger	52 583	2 145
<b>Sum</b>	<b>58 666</b>	<b>2 145</b>

Andre innbetalinger gjelder andel infrastruktur sameie og gavekort etter kundeundersøkelse som er benyttet på forvaltningstjenester.



## NOTER

### Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	5 781	3 032
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-859
<b>Sum</b>	<b>5 781</b>	<b>2 173</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

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

### Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	41 000	21 500
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 775	4 713
<b>Sum</b>	<b>45 775</b>	<b>26 213</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

### Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Juridisk rådgivning	850	24 870
Andre fremmede tjenester	54 744	62 500
Andre forvaltningstjenester	14 590	12 732
<b>Sum</b>	<b>70 184</b>	<b>100 102</b>

Andre fremmede tjenester gjelder radiomoduler vannmålere. Andre forvaltningstjenester gjelder vedlikehold av IN-ordning og diverse tjenester utenfor forretningsførerkontrakt.



## NOTER

### Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	2 487	2 948
Vedlikehold VVS	18 688	17 381
Vedlikehold elektro	172 869	30 000
Vedlikehold utvendige anlegg	13 673	21 117
Heiskostnader	51 925	43 173
Vedlikehold garasjer	3 144	17 775
Vedlikehold ventilasjon	50 972	48 627
Brannsikring	1 188	2 696
Egenandel forsikringsskader	5 000	18 000
Vaktmestertjenester	72 910	86 024
Renholdstjenester	44 324	40 302
Snøbrøyting/strøing/feing	41 121	37 053
Gressklipping	1 186	0
<b>Sum</b>	<b>479 485</b>	<b>365 094</b>

### Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	238 196	58 437
<b>Sum</b>	<b>238 196</b>	<b>58 437</b>

### Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	155 877	156 964
<b>Sum</b>	<b>155 877</b>	<b>156 964</b>

### Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Sjøpeltømming/Container	0	3 372
Sanitær- og renholdskostnader	369	0
Verktøy og redskaper	11 038	649
Innkjøp av IT-/kontormaskiner	7 084	0
Nøkler, låser og skilt	0	18 151
Kontorrekvisita	1 372	0
Generalforsamling/årsmøte	10 033	10 100
Porto	684	0
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	279	0
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningssge	2 685	2 658
<b>Sum</b>	<b>33 544</b>	<b>34 930</b>



## NOTER

### Note 10 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	102 303 000	1 117 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	102 303 000	1 117 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	102 303 000	1 117 000

Antatt levetid i år :

Det er tidligere avsatt til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold som ikke dekkes av vedlikeholdsavsetningen blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

### Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	38	10 000	380 000

### Note 12 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	4 929 913	3 799 293
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 106 185	1 130 621
Opptjent egenkapital 31.12	6 036 098	4 929 913



### NOTER

#### Note 13 - Pantelån

<b>Kreditor:</b>	<b>Handelsbanken</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>94867060183</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2016
Rentesats:	1.60 %
Beregnet innfridd:	30.03.2056
Opprinnelig lånebeløp:	62 052 000
Lånesaldo 01.01:	28 098 358
Avdrag i perioden:	2 033 069
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>26 065 289</b>
Saldo 5 år frem i tid:	23 276 463
Andelssaldo 01.01:	29 201 662
Innbetalt IN i perioden:	1 451 026
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	638 256
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>30 014 432</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>56 079 720</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 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

#### Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	97 447 720	98 668 020
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	103 420 000	103 420 000

#### Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	103 420 000	103 420 000



## NOTER

### Note 16 - Disponible midler

	2021	2020
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>557 933</b>	<b>490 969</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 106 185	1 130 621
Tilbakeføring av årets vedlikeholdsavsetning	40	273
Avdrag langsiktig gjeld	-582 043	-521 588
Nedskrivning IN-gjeld	-638 256	-542 069
Endringer i andre langsiktige poster	-40	-273
B. Årets endringer disponible midler	-114 114	66 964
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>443 819</b>	<b>557 933</b>
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	858 400	879 475
- Kortsiktig gjeld	414 582	321 542
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>443 819</b>	<b>557 933</b>



Resultat og balanse med noter for Bjørneveien 2 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Bjørneveien 2 Borettslag**

Styreleder	Torbjørn Kramer (sign.)	11.03.2022
Styremedlem	Per Dagfinn Wolden (sign.)	11.03.2022
Styremedlem	Nettie Bråten (sign.)	03.03.2022



Til generalforsamlingen i Bjørneveien 2 Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Bjørneveien 2 Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 106 185. 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.

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.

---

**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)





## *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, 22. mars 2022  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. 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)





Til generalforsamlingen i Bjørneveien 2 Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Bjørneveien 2 Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 106 185. 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.

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.

---

**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)





## *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, 22. mars 2022  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. 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)

