



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 946 968 013  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BJØRKERUD BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Vangsveien 14  
2318 HAMAR

### 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: Alf Erik Østvold  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

### 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, 26.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		619 608	650 688
<b>Sum inntekter</b>		<b>619 608</b>	<b>650 688</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 868	38 190
Annen driftskostnad		1 532 110	327 794
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 577 977</b>	<b>365 984</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-958 369</b>	<b>284 704</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		620	1 532
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>620</b>	<b>1 532</b>
Annen finanskostnad		16 644	3 083
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>16 644</b>	<b>3 083</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-16 024</b>	<b>-1 551</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-974 393</b>	<b>283 153</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-974 393</b>	<b>283 153</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-974 393</b>	<b>283 153</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-974 393</b>	<b>283 153</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-974 393	283 153
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-974 393</b>	<b>283 153</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 854 648	8 854 648
Sum varige driftsmidler		8 854 648	8 854 648
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 854 648	8 854 648
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		35 927	37 300
Sum fordringer		35 927	37 300
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		913 446	792 848
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		913 446	792 848
Sum omløpsmidler		949 373	830 149
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 804 022</b>	<b>9 684 797</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 200</b>	<b>1 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 309 330	5 283 723
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 309 330</b>	<b>5 283 723</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 310 530</b>	<b>5 284 923</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 232 333	
Øvrig langsiktig gjeld		4 260 000	4 260 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 492 333</b>	<b>4 260 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 492 333</b>	<b>4 260 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		149	137 757
Skyldige offentlige avgifter			198
Annen kortsiktig gjeld		1 010	1 918
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 159</b>	<b>139 874</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 493 492</b>	<b>4 399 874</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 804 022</b>	<b>9 684 797</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 287325

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 946 968 013  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BJØRKERUD BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Vangsveien 14  
2318 HAMAR

#### 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: Alf Erik Østvold  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

#### 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, 30.05.2022



Organisasjonsnr: 946 968 013  
BJØRKERUD BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		619 608	650 688
<b>Sum inntekter</b>		<b>619 608</b>	<b>650 688</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 868	38 190
Annen driftskostnad		1 532 110	327 794
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 577 977</b>	<b>365 984</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-958 369</b>	<b>284 704</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		620	1 532
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>620</b>	<b>1 532</b>
Annen finanskostnad		16 644	3 083
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>16 644</b>	<b>3 083</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-16 024</b>	<b>-1 551</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-974 393</b>	<b>283 153</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-974 393</b>	<b>283 153</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-974 393</b>	<b>283 153</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-974 393</b>	<b>283 153</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-974 393	283 153
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-974 393</b>	<b>283 153</b>



Organisasjonsnr: 946 968 013  
BJØRKERUD BORETTSLAG

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 854 648	8 854 648
Sum varige driftsmidler		8 854 648	8 854 648

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		8 854 648	8 854 648
-------------------	--	-----------	-----------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		35 927	37 300
Sum fordringer		35 927	37 300

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		913 446	792 848
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		913 446	792 848

Sum omløpsmidler		949 373	830 149
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 804 022</b>	<b>9 684 797</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 309 330	5 283 723



Sum opptjent egenkapital	4 309 330	5 283 723
Sum egenkapital	4 310 530	5 284 923
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 232 333	
Øvrig langsiktig gjeld	4 260 000	4 260 000
Sum annen langsiktig gjeld	5 492 333	4 260 000
Sum langsiktig gjeld	5 492 333	4 260 000
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	149	137 757
Skyldige offentlige avgifter		198
Annen kortsiktig gjeld	1 010	1 918
Sum kortsiktig gjeld	1 159	139 874
Sum gjeld	5 493 492	4 399 874
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>9 804 022</b>	<b>9 684 797</b>



Organisasjonsnr: 946 968 013  
BJØRKERUD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

4775 Bjørkerud Borettslag





## Til andelseierne i Bjørkerud Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, mandag 25. april 2022 kl. 18.30 i Bjørkerudvegen 5.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Bjørkerud Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Bjørkerud Borettslag  
avholdes mandag 25. april 2022 kl. 18.30 i Bjørkerudvegen 5

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Løten, 16.03.2022  
Styret i Bjørkerud Borettslag

Åse Fjærgård   Per Engebakken   Kristin Enger

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Åse Fjærgård	Bjørkerudvegen 5
Nestleder	Per Engebakken	Bjørkerudvegen 35
Styremedlem	Kristin Enger	Bjørkerudvegen 7
Varamedlem	Torolf Fredriksberg	Bjørkerudvegen 37
Varamedlem	Tordis Kristiansen	Bjørkerudvegen 9

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Åse Fjærgård		Bjørkerudvegen 5
Varadelegert		
Per Engebakken		Bjørkerudvegen 35

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Bjørkerud Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Bjørkerud Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 946968013, og ligger i LØTEN kommune.

Gårds- og bruksnummer:  
196      266

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Bjørkerud Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## Styrets arbeid 2021/2022

Styret har avholdt 11 styremøter i perioden. Våren 2021 planla styret renovering av bygningene, ved å skifte ut samtlige vinduer, ytterdører og terrassedører, samt fornying av takene. Tilbud ble innhentet, og det endte med at dører og vinduer ble kjøpt inn fra Obs bygg Olrud. Snekkerarbeidet ble utført av Leif Inge Aarseth. Takfornyning ble utført av Takfornyeren AS. Alt arbeidet ble utført veldig tilfredsstillende. Torolf og Per gjorde en god jobb med å rydde etter hvert som arbeidet ble gjort. Styret besluttet å gi bort vinduene og dørene. På den måten slapp vi arbeidet med å kjøre det vekk. Kristin sørget for annonsering av dører og vinduer, og levering av disse. Per og Torolf tok seg av levering ved henting. I tillegg ryddet de alt listverk og annet materiale som ble etter prosjektet, og kjørte dette til Heggvin avfallsplass. Hele prosjektet ble gjennomført på en veldig god måte, og på en veldig akseptabel tid. Siden dette var en konsekvens av prosjektet til borettslaget, bestemte styret at borettslaget tok kostnadene med dette.

Totalt har hele prosjektet kostet ca.kr. 1 250 000. Borettslaget har tatt opp et lån tilsvarende kostnadene, men siden tidligere gjeld var nedbetalt, vedtok styret at vi ikke trengte å sette opp felleskostnadene.

I forbindelse med skifte av terrassedører, ble det behov for noe justeringer på det elektriske opplegget rundt dørene.

I juni 2021 vedtok styret å utbedre utearealet bak leilighetene nr. 33 og 35, samt bak leilighetene nr. 9 og 11. Per Tønseth var her på befaring, og avtale ble inngått. Arbeidet ble utført på senhøsten 2021.

I mai 2021 ble det installert vannmålere i hver enkelt leilighet. Felleskostnadene ble satt ned med ca. kr 400 pr. mnd., litt ulikt ut i fra størrelsen på leilighetene. Det tok litt tid før Løten kommune klarte å få lagt om innkrevingen i sine systemer. I tillegg ble det brukt en del vann fra utekranene til enkelte leiligheter i forbindelse med rensingen av takene. På bakgrunn av dette vedtok styret at borettslaget tok kostnadene for kommunale avgifter til og med januar 2022. Fra og med februar 2022 blir hver enkelt andelseier fakturert for eget forbruk av vann. På bakgrunn av prosjektene som er beskrevet over, er det naturlig at styret ar hatt flere styremøter enn vi pleier å ha.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 619 608.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 577 977.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 974 393 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 948 214 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 20 000 ordinært vedlikehold i borettslaget..

### Kommunale avgifter i LØTEN kommune

Det er budsjettert med en forventet økning på 5%.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med kr 24 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bjørkerud Borettslag.

### Lån

Bjørkerud Borettslag har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar

Det er budsjettert med en forventet økning på 2,5%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Bjørkerud Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir 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 årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



#### 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>.

Hamar, 24. mars 2022

**PricewaterhouseCoopers AS**

**Vegard H. Løvlien**  
Statsautorisert revisor



**BJØRKERUD BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 946 968 013, KUNDENR. 4775**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>690 275</b>	<b>626 322</b>	<b>690 275</b>	<b>948 215</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-974 393	283 153	260 400	151 400
Langsiktig lån fra OBOS BANKEN		1 250 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-17 667	-219 200	-137 000	-30 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>257 940</b>	<b>63 953</b>	<b>123 400</b>	<b>121 400</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>948 215</b>	<b>690 275</b>	<b>813 675</b>	<b>1 069 615</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		949 373	830 149		
Kortsiktig gjeld		-1 159	-139 874		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>948 214</b>	<b>690 275</b>		



**BJØRKERUD BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 946 968 013, KUNDENR. 4775**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	617 208	648 288	648 000	590 000
Andre inntekter	3	2 400	2 400	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>619 608</b>	<b>650 688</b>	<b>648 000</b>	<b>590 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-5 668	-16 590	-23 000	-23 000
Styrehonorar	5	-40 200	-21 600	-21 600	-40 200
Revisjonshonorar	6	-4 700	-4 600	-4 800	-5 000
Forretningsførerhonorar		-39 215	-38 260	-40 000	-41 500
Konsulenthonorar	7	-966	0	0	0
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	8	-1 252 283	-50 601	-20 000	-20 000
Forsikringer		-12 170	-20 866	-33 000	-24 000
Kommunale avgifter	9	-134 464	-133 662	-140 800	-149 000
Energi/fyring		-7 438	-6 751	-8 500	-8 500
TV-anlegg/bredbånd		-68 761	-63 961	-67 500	-73 000
Andre driftskostnader	10	-9 713	-6 693	-25 000	-25 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 577 977</b>	<b>-365 984</b>	<b>-386 600</b>	<b>-411 600</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-958 369</b>	<b>284 704</b>	<b>261 400</b>	<b>178 400</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	620	1 532	0	0
Finanskostnader	12	-16 644	-3 083	-1 000	-27 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-16 024</b>	<b>-1 551</b>	<b>-1 000</b>	<b>-27 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-974 393</b>	<b>283 153</b>	<b>260 400</b>	<b>151 400</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	283 153		
Fra opptjent egenkapital		-974 393	0		



**BJØRKERUD BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 946 968 013, KUNDENR. 4775**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	8 649 348	8 649 348
Tomt		205 300	205 300
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>8 854 648</b>	<b>8 854 648</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		28 982	6 320
Andre kortsiktige fordringer	14	6 945	30 980
Driftskonto OBOS-banken		626 866	506 888
Sparekonto OBOS-banken		286 581	285 961
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>949 373</b>	<b>830 149</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 804 022</b>	<b>9 684 797</b>

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 12 * 100	1 200	1 200
Opptjent egenkapital	4 309 330	5 283 723
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>4 310 530</b>	<b>5 284 923</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 232 333	0
Borettsinnskudd	16	4 260 000	4 260 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 492 333</b>	<b>4 260 000</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Skyldige offentlige avgifter		0	198
Påløpte renter		149	757
Påløpte avdrag		0	137 000
Annen kortsiktig gjeld	17	1 010	1 918
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 159</b>	<b>139 874</b>

---

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 804 022</b>	<b>9 684 797</b>
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	18	5 510 000	9 000 000
Garantiansvar		0	0

Løten, 16.03.2022  
Styret i Bjørkerud Borettslag

Åse Fjærgård /s/

Kristin Enger /s/

Per Engebakken /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	602 208
Varslingsanlegg brann og innbrudd	14 400
Strøm elbil	600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>617 208</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

El-bil lading	2 000
Leie av el-bil plass	400
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>2 400</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 668
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 668</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 40 200.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 700.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-966
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-966</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 146 174
Drift/vedlikehold VVS	-61 364
Drift/vedlikehold elektro	-29 985
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 760
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 252 283</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-32 116
Vann- og avløpsavgift	-65 622
Feieavgift	-3 652
Renovasjonsavgift	-33 075
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-134 464</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Kontor- og datarekvisita	-3 443
Andre kontorkostnader	-855
Porto	-156
Bank- og kortgebyr	-2 066
Velferdskostnader	-3 193
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-9 713</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	620
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>620</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-340
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-4 779
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-11 525
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-16 644</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1989.	8 649 348
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>8 649 348</b>

Tomten ble kjøpt i 1989.

Gnr.196/bnr.266

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode av vann og avløp 2021 fra Løten Kommune.	6 945
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>6 945</b>

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,20 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-1 250 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	17 667
	-1 232 333
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 232 333</b>

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1989	-4 260 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-4 260 000</b>

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-1 010
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 010</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 260 000
Pantelån	1 232 333
<b>TOTALT</b>	<b>5 492 333</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8 649 348
Tomt	205 300
<b>TOTALT</b>	<b>8 854 648</b>



**STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Åse Fjærgård

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Kristin Enger, nestleder

Torolf Fredriksberg

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Tordis Kristiansen

2. Grethe Ragnhild Kverneng

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6651390. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..



## **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

## **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



4775 Bjørkerud Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.