



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 865 703
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJØRKELY BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Bjørn-Inge Haugan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

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, 23.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2,14	2 717 228	2 636 755
Sum inntekter		2 717 228	2 636 755
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	52 486	52 486
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	1 301 532	1 092 874
Sum kostnader		1 354 018	1 145 359
Driftsresultat		1 363 209	1 491 396
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 215	29 014
Sum finansinntekter		24 215	29 014
Annen rentekostnad		70 749	129 201
Sum finanskostnader		70 749	129 201
Netto finans		-46 534	-100 187
Ordinært resultat før skattekostnad		1 316 676	1 391 208
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 316 676	1 391 208
Årsresultat		1 316 676	1 391 209
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	13	1 316 676	1 391 209
Sum overføringer og disponeringer		1 316 676	1 391 209



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,16	39 048 500	39 048 500
Sum varige driftsmidler		39 048 500	39 048 500
Sum anleggsmidler		39 048 500	39 048 500
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		45 237	29 470
Andre fordringer		243 261	252 842
Sum fordringer		288 498	282 312
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	471 132	564 918
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		471 132	564 918
Sum omløpsmidler		759 630	847 230
SUM EIENDELER		39 808 130	39 895 730
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	12	2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	15 021 532	13 704 857



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		15 021 532	13 704 857
Sum egenkapital		15 023 932	13 707 257
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14,16	3 670 841	4 002 580
Øvrig langsiktig gjeld	14,15, 16	21 110 979	21 926 597
Sum annen langsiktig gjeld		24 781 820	25 929 177
Sum langsiktig gjeld		24 781 820	25 929 177
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 378	228 491
Skyldige offentlige avgifter		0	30 682
Sum kortsiktig gjeld		2 378	259 419
Sum gjeld		24 784 198	26 188 473
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		39 808 130	39 895 730



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 350794

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 865 703
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJØRKELY BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Bjørn-Inge Haugan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

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, 09.06.2022



Organisasjonsnr: 980 865 703
BJØRKELY BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2,14	2 717 228	2 636 755
Sum inntekter		2 717 228	2 636 755
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	52 486	52 486
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	1 301 532	1 092 874
Sum kostnader		1 354 018	1 145 359
Driftsresultat		1 363 209	1 491 396
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 215	29 014
Sum finansinntekter		24 215	29 014
Annen rentekostnad		70 749	129 201
Sum finanskostnader		70 749	129 201
Netto finans		-46 534	-100 187
Ordinært resultat før skattekostnad		1 316 676	1 391 208
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 316 676	1 391 208
Årsresultat		1 316 676	1 391 209
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	13	1 316 676	1 391 209
Sum overføringer og disponeringer		1 316 676	1 391 209



Organisasjonsnr: 980 865 703
BJØRKELY BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,16	39 048 500	39 048 500
Sum varige driftsmidler		39 048 500	39 048 500
Sum anleggsmidler		39 048 500	39 048 500
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		45 237	29 470
Andre fordringer		243 261	252 842
Sum fordringer		288 498	282 312
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	471 132	564 918
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		471 132	564 918
Sum omløpsmidler		759 630	847 230
SUM EIENDELER		39 808 130	39 895 730
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	12	2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	15 021 532	13 704 857
Sum opptjent egenkapital		15 021 532	13 704 857
Sum egenkapital		15 023 932	13 707 257
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14,16	3 670 841	4 002 580



Øvrig langsiktig gjeld	14,15,16	21 110 979	21 926 597
Sum annen langsiktig gjeld		24 781 820	25 929 177
Sum langsiktig gjeld		24 781 820	25 929 177
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 378	228 491
Skyldige offentlige avgifter		0	30 682
Sum kortsiktig gjeld		2 378	259 419
Sum gjeld		24 784 198	26 188 473
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		39 808 130	39 895 730



Organisasjonsnr: 980 865 703
BJØRKELY BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



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	1 477 968	1 304 406	1 500 483	1 499 712
Andel renter		70 881	129 201	85 000	85 000
Andel avdrag		331 782	445 734	378 000	378 000
Andre inntekter	2	20 978	19 252	0	0
Nedskrivning andel IN-gjeld	14	815 619	738 162	0	0
Sum inntekter		2 717 228	2 636 755	1 963 483	1 962 712
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	6 486	6 486	6 486	6 486
Styrehonorar	4	46 000	46 000	46 000	46 000
Revisjonshonorar	4	4 500	4 450	4 700	5 000
Forretningsførerhonorar		71 820	70 140	71 824	73 903
Konsulenttjenester	5	13 040	12 732	13 000	13 500
Kontingenter		9 638	9 174	10 000	10 000
Drift og vedlikehold	6	91 341	106 421	229 000	210 003
Forsikringer		216 740	209 801	222 000	228 000
Kommunale avgifter		701 317	499 040	515 000	710 000
Energi/fyring	7	33 187	23 436	30 000	30 000
Kabel-TV og bredbånd	8	143 712	143 712	131 736	143 700
Andre driftskostnader	9	16 237	13 968	22 300	24 400
Sum kostnader		1 354 018	1 145 359	1 302 046	1 500 992
Driftsresultat		1 363 209	1 491 396	661 437	461 720
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		24 215	29 014	0	0
Rentekostnader		70 749	129 201	85 000	85 000
Sum finansposter		-46 534	-100 187	-85 000	-85 000
Årets resultat		1 316 676	1 391 209	576 437	376 720
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	13	1 316 676	1 391 209	0	0
Sum disponering		1 316 676	1 391 209	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10, 16	9 565 000	9 565 000
Bygninger	10, 16	29 375 000	29 375 000
Garasjer	10, 16	108 500	108 500
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		39 048 500	39 048 500
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		45 237	29 470
Kortsiktige fordringer		13 221	2 855
Forskuddsbetalte kostnader		230 040	249 987
Bank		471 132	540 722
Skattetrekkskonto	11	0	24 196
Sum omløpsmidler		759 630	847 230
SUM EIENDELER		39 808 130	39 895 730



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	12	2 400	2 400
Opptjent egenkapital	13	15 021 532	13 704 857
Sum egenkapital		15 023 932	13 707 257
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
IN-gjeld	14, 16	9 023 379	9 838 997
Pantelån	14, 16	3 670 841	4 002 580
Borettsinnskudd	15, 16	12 087 600	12 087 600
Sum langsiktig gjeld		24 781 820	25 929 177
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 378	228 491
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger		0	30 682
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	123
Sum kortsiktig gjeld		2 378	259 296
Sum gjeld		24 784 198	26 188 473
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		39 808 130	39 895 730

Pant og sikkerhetsstillelse 16

Styret i Bjørkely Borettslag

Bjørn-Inge Haugan
Styreleder

Morten Broks
Styremedlem

Jens-Olaf Merlid
Styremedlem

302 Bjørkely Borettslag



NOTER

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

Avskrivningsrate 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	1 334 256	1 160 694
Kabel-TV/bredbånd	143 712	143 712
Sum	1 477 968	1 304 406

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Andre innbetalinger	20 978	19 252
Sum	20 978	19 252

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



NOTER

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	6 486	6 486
Sum	6 486	6 486

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	46 000	46 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 500	4 450
Sum	50 500	50 450

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021

Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Andre forvaltningstjenester	13 040	12 732
Sum	13 040	12 732

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold utvendige anlegg	9 669	486
Egenandel forsikringsskader	20 000	20 000
Snøbrøyting/strøing/feieing	35 543	33 280
Gressklipping	26 129	52 655
Sum	91 341	106 421

Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	33 187	23 436
Sum	33 187	23 436



NOTER

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	143 712	143 712
Sum	143 712	143 712

Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Søppeltømming/Container	5 568	0
Generalforsamling/årsmøte	1 566	5 914
IT-Kostnader	5 250	5 250
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 667	2 804
Velferdskostnader	1 186	0
Sum	16 237	13 968

Note 10 - Anleggsmidler

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

Antatt levetid i år :

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

Note 11 - Bundne midler

	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
Bankinnskudd for skattetrekk	0	24 196
Sum	0	24 196

Note 12 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	24	100	2 400



NOTER

Note 13 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	13 704 857	12 313 648
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 316 676	1 391 209
Opptjent egenkapital 31.12	15 021 532	13 704 857

Note 14 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP
Lånenummer:	60308066218
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2000
Rentesats:	1.95 %
Beregnet innfridd:	30.12.2031
Opprinnelig lånebeløp:	26 850 000
Lånesaldo 01.01:	4 002 580
Avdrag i perioden:	331 739
Lånesaldo 31.12:	3 670 841
Saldo 5 år frem i tid:	1 935 991
Andelssaldo 01.01:	9 838 834
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	815 455
Andelssaldo 31.12:	9 023 379
Sum pantegjeld for lån:	12 694 220

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

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

Note 15 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 16 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	24 781 820	25 929 177
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	39 048 500	39 048 500



NOTER

Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	38 937 600	38 937 600



NOTER

Note 17 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	587 934	380 621
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 316 676	1 391 209
Avdrag langsiktig gjeld	-331 739	-445 734
Nedskrivning IN-gjeld	-815 619	-738 162
B. Årets endringer disponible midler	169 318	207 313
C. Disponible midler 31.12	757 252	587 934
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	759 630	847 230
- Kortsiktig gjeld	2 378	259 296
= Disponible midler 31.12	757 252	587 934



Resultat og balanse med noter for Bjørkely Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bjørkely Borettslag

Styreleder	Bjørn-Inge Haugan (sign.)	16.03.2022
Styremedlem	Jens-Olaf Merlid (sign.)	09.03.2022
Styremedlem	Morten Broks (sign.)	14.03.2022



Bjørkely Borettslag - Styrets årsberetning 2021

Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Bjørn-Inge Haugan, Leirdalen 8
Styremedlem, Jens-Olaf Merlid, Leirdalen 28
Styremedlem, Morten Broks, Leirdalen 29
Varamedlem, Jens Christian Borgen, Leirdalen 18
Varamedlem, Thomas Jacobsen, Leirdalen 11

Selskapsinformasjon

Bjørkely Borettslag har organisasjonsnummer 980865703

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: 980865703.

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

Eventuell papirfakturaer stiles slik:
Bjørkely Borettslag , 980865703.
Postboks 2719
7439 Trondheim

Selskapet, eiendommen og bygningene

Bjørkely Borettslag ble stiftet 03.05.1999.

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

Eiendommen har gnr 41, bnr 118 i Gjerdrum kommune 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, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling møtedato er ikke fastsatt har styret avholdt 4 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Løpende vedlikeholdt
- Forsikringsskader
- Diverse arbeid knyttet til ulike beboersaker, naboer av borettslaget
- Diverse arbeid knyttet til saker med kommunen, f.eks navneskifte på vei
- Dugnad (Grøntkomiteen)
- Annet

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 1 363 209 og et positivt årsresultat på kr 1 316 676.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Kommunale avgifter har ikke utviklet seg som forutsatt ved budsjetteringen. Kommunen budsjetterer etter BORI og det er derfor vanskelig å budsjettere denne utgiften for borettslaget.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2021 kr 757 252.

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

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

Det er lagt til grunn samme kostnad som faktisk kostnad i 2021.

Finanskostnader

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2020 lagt til grunn ved budsjetteringen, samt 3 økninger på 0,25 prosentpoeng i løpet av 2022. 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

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold:

- Asfaltdekke - større utbedring

Individuell nedbetaling av fellegjeld (IN)

Slettes om det ikke er IN-ordning

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

Innbetaling må skje ved terminforfall (**vanligvis 30.3, 30.6, 30.9 og 30.12**) 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 fellesgjeld 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 Forsikring, polise nr 84951921. 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 Gjensidige benyttes link til skadeportal i Gjensidige på www.bori.no. Ved akutt skade kan Gjensidiges vakttelefon 915 03100 benyttes.

Skadedyrsdekningen ivaretas av Norsk Hussopp Forsikring, som også foretar skadeoppgjør. Skadedyr meldes på epost: skade@hussoppen.no,

www.hussoppen.no eller telefon: 22 28 31 50.

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. 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 budgivningen. 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

Fiber/Bredbånd

Borettslaget er i dag tilknyttet Viken Fiber, og har tv/bredbånd inkludert i husleiem. Den enkelte beboer kan utvide etter eget ønske. Dette bestilles direkte hos Viken Fiber.

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.03.2022



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 477 968	1 304 406	1 500 483	1 499 712
Andel renter		70 881	129 201	85 000	85 000
Andel avdrag		331 782	445 734	378 000	378 000
Andre inntekter	2	20 978	19 252	0	0
Nedskrivning andel IN-gjeld	14	815 619	738 162	0	0
Sum inntekter		2 717 228	2 636 755	1 963 483	1 962 712
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	6 486	6 486	6 486	6 486
Styrehonorar	4	46 000	46 000	46 000	46 000
Revisjonshonorar	4	4 500	4 450	4 700	5 000
Forretningsførerhonorar		71 820	70 140	71 824	73 903
Konsulenttjenester	5	13 040	12 732	13 000	13 500
Kontingenter		9 638	9 174	10 000	10 000
Drift og vedlikehold	6	91 341	106 421	229 000	210 003
Forsikringer		216 740	209 801	222 000	228 000
Kommunale avgifter		701 317	499 040	515 000	710 000
Energi/fyring	7	33 187	23 436	30 000	30 000
Kabel-TV og bredbånd	8	143 712	143 712	131 736	143 700
Andre driftskostnader	9	16 237	13 968	22 300	24 400
Sum kostnader		1 354 018	1 145 359	1 302 046	1 500 992
Driftsresultat		1 363 209	1 491 396	661 437	461 720
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		24 215	29 014	0	0
Rentekostnader		70 749	129 201	85 000	85 000
Sum finansposter		-46 534	-100 187	-85 000	-85 000
Årets resultat		1 316 676	1 391 209	576 437	376 720
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	13	1 316 676	1 391 209	0	0
Sum disponering		1 316 676	1 391 209	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10, 16	9 565 000	9 565 000
Bygninger	10, 16	29 375 000	29 375 000
Garasjer	10, 16	108 500	108 500
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		39 048 500	39 048 500
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		45 237	29 470
Kortsiktige fordringer		13 221	2 855
Forskuddsbetalte kostnader		230 040	249 987
Bank		471 132	540 722
Skattetrekkskonto	11	0	24 196
Sum omløpsmidler		759 630	847 230
SUM EIENDELER		39 808 130	39 895 730



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	12	2 400	2 400
Opptjent egenkapital	13	15 021 532	13 704 857
Sum egenkapital		15 023 932	13 707 257
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
IN-gjeld	14, 16	9 023 379	9 838 997
Pantelån	14, 16	3 670 841	4 002 580
Borettsinnskudd	15, 16	12 087 600	12 087 600
Sum langsiktig gjeld		24 781 820	25 929 177
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 378	228 491
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger		0	30 682
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	123
Sum kortsiktig gjeld		2 378	259 296
Sum gjeld		24 784 198	26 188 473
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		39 808 130	39 895 730

Pant og sikkerhetsstillelse 16

Styret i Bjørkely Borettslag

Bjørn-Inge Haugan
Styreleder

Morten Broks
Styremedlem

Jens-Olaf Merlid
Styremedlem

302 Bjørkely Borettslag



NOTER

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

Avskrivningsrate 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	1 334 256	1 160 694
Kabel-TV/bredbånd	143 712	143 712
Sum	1 477 968	1 304 406

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Andre innbetalinger	20 978	19 252
Sum	20 978	19 252

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



NOTER

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	6 486	6 486
Sum	6 486	6 486

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	46 000	46 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 500	4 450
Sum	50 500	50 450

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021

Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Andre forvaltningstjenester	13 040	12 732
Sum	13 040	12 732

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold utvendige anlegg	9 669	486
Egenandel forsikringsskader	20 000	20 000
Snøbrøyting/strøing/feieing	35 543	33 280
Gressklipping	26 129	52 655
Sum	91 341	106 421

Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	33 187	23 436
Sum	33 187	23 436



NOTER

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	143 712	143 712
Sum	143 712	143 712

Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Søppeltømming/Container	5 568	0
Generalforsamling/årsmøte	1 566	5 914
IT-Kostnader	5 250	5 250
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 667	2 804
Velferdskostnader	1 186	0
Sum	16 237	13 968

Note 10 - Anleggsmidler

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

Antatt levetid i år :

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

Note 11 - Bundne midler

	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
Bankinnskudd for skattetrekk	0	24 196
Sum	0	24 196

Note 12 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	24	100	2 400



NOTER

Note 13 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	13 704 857	12 313 648
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 316 676	1 391 209
Opptjent egenkapital 31.12	15 021 532	13 704 857

Note 14 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP
Lånenummer:	60308066218
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2000
Rentesats:	1.95 %
Beregnet innfridd:	30.12.2031
Opprinnelig lånebeløp:	26 850 000
Lånesaldo 01.01:	4 002 580
Avdrag i perioden:	331 739
Lånesaldo 31.12:	3 670 841
Saldo 5 år frem i tid:	1 935 991
Andelssaldo 01.01:	9 838 834
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	815 455
Andelssaldo 31.12:	9 023 379
Sum pantegjeld for lån:	12 694 220

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

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

Note 15 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 16 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	24 781 820	25 929 177
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	39 048 500	39 048 500



NOTER

Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	38 937 600	38 937 600



NOTER

Note 17 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	587 934	380 621
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 316 676	1 391 209
Avdrag langsiktig gjeld	-331 739	-445 734
Nedskrivning IN-gjeld	-815 619	-738 162
B. Årets endringer disponible midler	169 318	207 313
C. Disponible midler 31.12	757 252	587 934
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	759 630	847 230
- Kortsiktig gjeld	2 378	259 296
= Disponible midler 31.12	757 252	587 934



Resultat og balanse med noter for Bjørkely Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bjørkely Borettslag

Styreleder	Bjørn-Inge Haugan (sign.)	16.03.2022
Styremedlem	Jens-Olaf Merlid (sign.)	09.03.2022
Styremedlem	Morten Broks (sign.)	14.03.2022



Til generalforsamlingen i Bjørkely Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Bjørkely Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 316 676. 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, 21. 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
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

21.03.2022 23.33.38

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.



Til generalforsamlingen i Bjørkely Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Bjørkely Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 316 676. 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, 21. 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
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

21.03.2022 23.33.38

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 signatur(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.