



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 096 296
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJØRNSTADHAVEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Anne Hendseth
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 03.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 551 933	1 509 996
Sum inntekter		1 551 933	1 509 996
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	72 925	64 469
Annen driftskostnad	1,4,5,6	639 371	787 066
Sum kostnader		712 295	851 535
Driftsresultat		839 638	658 461
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 685	350
Sum finansinntekter		3 685	350
Annen finanskostnad		746 664	497 561
Sum finanskostnader		746 664	497 561
Netto finans		-742 978	-497 211
Ordinært resultat før skattekostnad		96 658	161 250
Ordinært resultat etter skattekostnad		96 658	161 250
Årsresultat		96 660	161 250
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		96 660	161 250



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,13	34 910 000	34 910 000
Maskiner og anlegg	7	14 898	22 347
Sum varige driftsmidler		34 924 898	34 932 347
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	9	351 976	250 666
Sum finansielle anleggsmidler		351 976	250 666
Sum anleggsmidler		35 276 874	35 183 013
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		62 481	54 199
Sum fordringer		62 481	54 199
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		526 890	553 364
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		526 890	553 364
Sum omløpsmidler		589 371	607 563
SUM EIENDELER		35 866 246	35 790 576
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	10	90 000	90 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum innskutt egenkapital		90 000	90 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	-769 680	-866 339
Sum opptjent egenkapital		-769 680	-866 339
Sum egenkapital	10	-679 680	-776 339
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11,13	27 000 000	27 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	12,13	9 460 000	9 460 000
Sum annen langsiktig gjeld		36 460 000	36 460 000
Sum langsiktig gjeld		36 460 000	36 460 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		70 223	95 553
Skyldige offentlige avgifter		259	147
Annen kortsiktig gjeld	14	15 444	11 216
Sum kortsiktig gjeld		85 925	106 916
Sum gjeld		36 545 925	36 566 916
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 866 246	35 790 576



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 329692

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 096 296
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJØRNSTADHAVEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Anne Hendseth
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 21.03.2023



Organisasjonsnr: 993 096 296
BJØRNSTADHAVEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 551 933	1 509 996
Sum inntekter		1 551 933	1 509 996
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	72 925	64 469
Annen driftskostnad	1,4,5,6	639 371	787 066
Sum kostnader		712 295	851 535
Driftsresultat		839 638	658 461
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 685	350
Sum finansinntekter		3 685	350
Annen finanskostnad		746 664	497 561
Sum finanskostnader		746 664	497 561
Netto finans		-742 978	-497 211
Ordinært resultat før skattekostnad			
		96 658	161 250
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		96 658	161 250
Årsresultat		96 660	161 250
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		96 660	161 250



Organisasjonsnr: 993 096 296
BJØRNSTADHAVEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,13	34 910 000	34 910 000
Maskiner og anlegg	7	14 898	22 347
Sum varige driftsmidler		34 924 898	34 932 347

Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner	9	351 976	250 666
Sum finansielle anleggsmidler		351 976	250 666

Sum anleggsmidler		35 276 874	35 183 013
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		62 481	54 199
Sum fordringer		62 481	54 199

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		526 890	553 364
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		526 890	553 364

Sum omløpsmidler		589 371	607 563
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		35 866 246	35 790 576
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	10	90 000	90 000
Sum innskutt egenkapital		90 000	90 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	10	-769 680	-866 339
Sum opptjent egenkapital		-769 680	-866 339

Sum egenkapital	10	-679 680	-776 339
------------------------	-----------	-----------------	-----------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11,13	27 000 000	27 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	12,13	9 460 000	9 460 000
Sum annen langsiktig gjeld		36 460 000	36 460 000
Sum langsiktig gjeld		36 460 000	36 460 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		70 223	95 553
Skyldige offentlige avgifter		259	147
Annen kortsiktig gjeld	14	15 444	11 216
Sum kortsiktig gjeld		85 925	106 916
Sum gjeld		36 545 925	36 566 916
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 866 246	35 790 576



Organisasjonsnr: 993 096 296
BJØRNSTADHAVEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

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



Disponible midler for Bjørnstadhaven Borettslag pr. 31.12.22

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift 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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. 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. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.22	Pr. 31.12.21
A: Disponible midler per 01.01.	500 648	432 050
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	96 660	161 250
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	7 449	7 449
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-101 310	-100 102
C: Årets endring disponible midler	2 798	68 597
D: Disponible midler 31.12.	503 446	500 648
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	503 446	500 648

Bjørnstadhaven Borettslag



Resultatregnskap pr 31.12.22 for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		822 564	944 160	822 500	650 000
Innkrevde felleskostnader renter		729 369	565 836	687 600	1 214 000
Sum inntekter		1 551 933	1 509 996	1 510 100	1 864 000
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 761	5 413	5 600	5 900
Styrehonorar	2	50 000	50 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		9 012	7 967	7 900	9 000
Forretningsførerhonorar		45 588	44 262	45 600	47 400
Teknisk forvaltningsavtale		14 760	14 328	14 800	15 400
Kontigent NBBL		2 052	1 944	2 000	2 100
Sikringsfond felleskostnader		9 063	9 061	9 100	14 000
Brøyting - strøing		20 391	23 174	27 000	25 000
Plenklipp		0	87	0	0
Andre lønnskostnader	3	13 913	6 502	6 600	13 200
Vedlikehold	4	67 965	220 861	100 000	100 000
Serviceavtaler		50 600	49 633	52 100	20 700
Kabel-tv		70 524	75 384	79 200	79 200
Forsikring		59 504	56 133	60 600	64 300
Kommunale avgifter		265 187	254 208	266 900	318 200
Energi, strøm		9 664	12 844	12 100	14 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		2 618	4 648	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		0	620	0	0
Drift maskiner		0	0	300	300
Andre driftskostnader	5	8 245	7 017	15 400	15 600
Avskrivninger	6	7 449	7 449	7 400	7 400
Sum driftskostnader		712 295	851 535	762 600	801 700
Driftsresultat		839 638	658 461	747 500	1 062 300
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		3 685	350	0	7 000
Rentekostnad		746 664	497 561	687 600	1 214 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-742 978	-497 211	-687 600	-1 207 000
Årsresultat		96 660	161 250	59 900	-144 700
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		96 660	161 250	0	0
Sum overføringer		96 660	161 250	0	30 300

Bjørnstadhaven Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 13	31 410 000	31 410 000
Tomter	8, 13	3 500 000	3 500 000
Andre driftsmidler	7	14 898	22 347
Sum varige driftsmidler		34 924 898	34 932 347
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	9	351 976	250 666
Sum finansielle anleggsmidler		351 976	250 666
Sum anleggsmidler		35 276 874	35 183 013
Omløpsmidler			
Fordringer			
Periodisert kostnad		62 481	54 199
Sum fordringer		62 481	54 199
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		526 890	553 364
Sum bankinnskudd og liknende		526 890	553 364
Sum omløpsmidler		589 371	607 563
SUM EIENDELER		35 866 246	35 790 576

Bjørnstadhaven Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	10	90 000	90 000
Opptjent egenkapital	10	-769 680	-866 339
Sum egenkapital	10	-679 680	-776 339
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	11, 13	27 000 000	27 000 000
Borettsinnskudd	12, 13	9 460 000	9 460 000
Sum langsiktig gjeld		36 460 000	36 460 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 547	6 815
Leverandørgjeld		70 223	95 553
Skyldig off. myndigheter		259	147
Påløpne renter		5 992	3 033
Annen kortsiktig gjeld	14	905	1 368
Sum kortsiktig gjeld		85 925	106 916
Sum gjeld		36 545 925	36 566 916
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 866 246	35 790 576

Porsgrunn 31.12.2022
Bjørnstadhaven Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Anne Hendseth
Leder

Lasse Haraldsen
Styremedlem

Ruth Schellhase
Styremedlem

Bjørnstadhaven Borettslag



Noter for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6701 Revisjon boligselskap	5 761	5 413
Sum	5 761	5 413

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	50 000	50 000
Sum	50 000	50 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

Note 3 - Lønnskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5100 Lønn til ansatte	12 625	0
5102 Tidlønn	0	5 900
5150 Opptjente feriepenger	1 288	602
Sum	13 913	6 502

Lønnskostnadene er knyttet til arbeid i borettslaget og eventuell vaktmesterlønn. Beløpet er inkludert feriepenger, men uten arbeidsgiveravgift. Antall årsverk er under 0,75. Borettslaget ligger under grensen for OTP.

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	63 353	212 879
6603 Vedlikehold av el.anlegg	0	1 759
6604 Vedlikehold uteanlegg	4 613	4 548
6608 Vedlikehold ventilasjon/fjernvarmenett	0	1 674
Sum	67 965	220 861

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6462 Containerleie, søppeltømming	3 122	3 900
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	600	445
7720 Generalforsamling/årsmøte	2 734	924
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	1 789	1 748
Sum	8 245	7 017

Note 6 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6010 Avskrivninger	7 449	7 449
Sum	7 449	7 449



Noter for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

Note 7 - Andre driftsmidler

	Miljøstasjon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	74 488
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	74 488
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	59 589
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	14 898
Årets avskrivninger :	7 449
Anskaffelsesår :	2014
Antatt levetid i år :	10

Andre driftsmidler bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, derom indikasjon på nedskrivning oppstår.

Note 8 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	31 410 000	3 500 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	31 410 000	3 500 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	31 410 000	3 500 000
Anskaffelsesår :	2010	2009
Antatt levetid i år :		

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 9 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	351 976	250 666
Sum	351 976	250 666

Borettslaget har foretatt avsetning til framtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.



Noter for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

Note 10 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	90 000	90 000
2070 Akkumulert resultat	-769 680	-866 339
Sum	-679 680	-776 339

Borettslagets egenkapital er negativ. Imidlertid har borettslaget positive disponible midler, og vil gjennom ordinær drift kunne betale sine forpliktelser etterhvert som de forfaller.

Borettslaget bygninger er bokført til historisk kost. Den virkelige verdien av bygningene antas å være høyere enn bokført verdi. Den faktiske egenkapitaen vurderes å være positiv.

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12135878675
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	4.05 %
Beregnet innfridd:	30.03.2058
Opprinnelig lånebeløp:	27 000 000
Lånesaldo 01.01:	27 000 000
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	27 000 000
Saldo 5 år frem i tid:	27 000 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12135878675	5	1 527 702	7 638 510
	13	1 489 346	19 361 498

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 12135878675 har første avdrag 30.03.2028 med kr 109 667	5	1 527 702	2 068
	13	1 489 346	2 016

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.
Renten som oppgis i noten er nominell rente.

Note 12 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd	9 460 000	9 460 000
Sum	13	9 460 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Bjørnstadhaven Borettslag



Noter for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

Note 13 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.22	Pr31.12.21
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	27 000 000	27 000 000
Borettsinnskudd	9 460 000	9 460 000
Sum	36 460 000	36 460 000
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	3 500 000	3 500 000
Bygninger, garasjer og boder	31 424 898	31 432 347
Sum	34 924 898	34 932 347

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)	905	1 368
Sum	905	1 368

Bjørnstadhaven Borettslag



Resultat og balanse med noter for Bjørnstadhaven Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bjørnstadhaven Borettslag

Styreleder	Anne Hendseth (sign.)	09.02.2023
Styremedlem	Ruth Schellhase (sign.)	09.02.2023
Styremedlem	Lasse Haraldsen (sign.)	09.02.2023



Styret i Bjørnstadhaven Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Tid og sted

Mandag 13.03.2023 kl. 18:00

Tollnes Klubbhus

1. Konstituering

- 1.1 Registrere antall andelseiere
- 1.2 Registrere antall fullmakter
- 1.3 Godkjenning av innkalling
- 1.4 Godkjenning av dagsorden
- 1.5 Valg av møteleder
- 1.6 Valg av referent
- 1.7 Evt. valg av tellekorps
- 1.8 Valg av minst en andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret

4.1 Styrehonorar for året 2022

Styreleder Anne Hendseth kr. 30.000,-

Styremedlem Ruth Schellhase kr. 10.000,-

Styremedlem Lasse Haraldsen kr. 8.000,-

Varamedlemmer betales kr. 250,- per styremøte:

Sissel Buer kr. 1500,-

Hermann Lissl kr. 500,-

Generalforsamlingens vedtak gjelder



Forslag til vedtak:

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

5.1 Styret i Bjørnstadhaven brl er på valg .

Styreleder Anne Hendseth - på valg

Styremedlem Ruth Schellhase - på valg

Styremedlem Lasse Haraldsen - tar ikke gjenvalg

Varamedlem Sissel Buer - på valg

Varamedlem Hermann Lissl - på valg

Forslag til vedtak: Styreleder Anne Hendseth er innstilt som styreleder

Styremedlem Ruth Schellhase er innstilt som styremedlem

Sissel Buer er innstilt som styremedlem

Annie Lia er innstilt som varamedlem

Hermann Lissel er innstilt som varamedlem

6. Valg av valgkomite

7. Saker fra styret/andelseierekun saker som følger med innkallingen, dette er IKKE eventuelt post)

Forslag fra styret om forslag til vedtak borettslagets vedlikeholdsplikt 5.2.

Styret ber generalforsamlingen om at tillegget legges til i vedtektene under vedlikeholdsplikt 5-2.

Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt. Framleietakere har rett til å være til stede og til å uttale seg.



Årsmelding fra styret i Bjørnstadhaven Borettslag for 2022

Generell informasjon

Bjørnstadhaven Borettslag har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget ligger i Skien kommune

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Anne Hendseth, Villumskås 3
Styremedlem, Ruth Schellhase, Lassejordet 25
Styremedlem, Lasse Haraldsen, Lassejordet 19
Varamedlem, Sissel Buer, Villumskås 7
Varamedlem, Hermann Lissl, Lassejordet 13

Antall kvinner: 2 kvinner
Antall menn: 1 mann

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet og valg av styre

Styret ble konstituert på første møte etter generalforsamlingen 14. mars 2022. Det har blitt avholdt 6 styremøter, hvor 49 protokollerte saker har vært behandlet. Herav 2 saker om godkjenning av andelseiere samt ingen saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Lekkasjer

Lekkasjer i borettslaget har vært og er fortsatt et stort problem.

Borettslaget og Peab hadde et møte angående lekkasjer på tak carporter 10. april 2019. Borettslaget ba den gangen om at alle overganger på tak carporter måtte sjekkes for feil og utbedres. Peab ville ikke komme på banen før nye lekkasjer ble oppdaget og påvist.

Derfor vil styret i borettslaget med hjelp fra PBBL, be om et møte med Peab og TVU som var byggherre ved oppføring av boligene i 2008-2009.

Ytterdør i Lassejordet 25 måtte skiftes grunnet lekkasje fra tak overbygg ved inngangsparti. Beboer i Lassejordet har levd med gjentatte lekkasjer i en to-års periode.

I tillegg til tekking av overbygg inngangsparti, ble taket på carport rengjort for mose, samt tekkking av ny oppbrett mot vegg på begge sider av carporten.

Servicepartner1 Bygg og Sanering utførte arbeidet.

Per i dag har det oppstått en alvorlig lekkasje i Lassejordet 17.



Det er lekkasje fra taket i bod, og vann har trengt inn i ventilasjonsrørene og har forårsaket frost i isolasjonen. Tiltak er satt i gang.

Høsten 2022 oppsto lekkasje i bod i Lassejordet 15.

Pappen var feilmontert, uten oppbrett til vegg, og kun fuget med fugemasse. Lekkasjen er utbedret.

Lassejordet 29 har også en vannskade. Foring/listverk ved skyvedør kjøkkenside har gått i oppløsning. Det er fukt i betongen og gulvbelegget i boligen.

Vedlikehold tak overbygg inngangspartier i 13 boliger i borettslaget ble utført våren 2022.

De fem nyeste boligene, dvs. Lassejordet 13-15-17-19 og 21 har en annen oppføring enn de som har overbygg ved inngangspartiene, og var derfor ikke berørt av nevnte lekkasje.

Arbeidet er utført av GA Takservice v/Geir Søren Abrahamsen. I og med at Geir Søren Abrahamsen er godt kjent med hvordan takene er tekket i borettslaget, vil han fortsatt bli engasjert til samme arbeid.

Katteluker

Montering/innsetting av katteluker i ytterdører er forbudt i vårt borettslag. Ved flytting fra btl må døren erstattes av beboer.

Felleskostnader og renteøkning 2022-23

Felleskostnadene har økt betraktelig i 2022. Dette skyldes renteøkning.

Rente per 20. januar 2023 er 4,3 %.

Budsjett 2023

Budsjett for året 2023 er godkjent av styret.

Dugnad 2022

Dugnad i borettslaget ble avholdt 26-28 april 2022.

Vintervedlikehold

Nye satser på vintervedlikehold 2022/2023

- Berdeskap per sesong kr. 6 000.-
- Snørydding per gang kr. 1 600.-
- Strøing per gang kr. 1 200.-
- Soping utføres på timesbasis
- Stor maskin kr. 890.-
- Helpemann kr. 550.-

Sommervedlikehold

Anders Ljådal har i flere sesonger utført sommervedlikeholdet i borettslaget. Anders har



vært ærlig og arbeidsom, en til å stole på.

I hans sted har styret engasjert Håkon Heimdal fra Villumskås brl.

Postkasser- 2023

Postkassene er flyttet fra miljøstasjonene til veggen langs borettslagets utebod.

Miljøstasjoner - 2023

Miljøstasjonene er oppgradert. De er kledd med impregnert trevirke for å holde vann og snø ute. Reoler og lys er på plass i begge stasjonene.

Ny renovasjonsordning

Ny renovasjonsordning er innført.

Nye dunker til matavfall er på plass. Styret forventer at alle beboere tar ansvar for eget avfall, slik at nivået i stasjonene ikke forfaller.

Det henvises fortsatt til nedlasting av **sorteringsappen og MinRenovasjonsappen** fra RIG-Renovasjon Grenland.

I sistnevnte app får du datoen for henting av forskjellig avfall.

Du kan også be om **smsvarsling på mobilen**. RIG-Renovasjon Grenland tar ikke betalt for denne tjenesten.

Dokumenter - historiske

Leder savnet dokumenter fra oppstart/bygging av boligene i borettslaget.

Etter kontakt med en velvillig sakebehandler i Skien kommune, ble disse ordnet på omtrent dagen. Noen av dokumentene vil bli scannet inn i styreportalen.

Peab kvittet seg dessverre med alle dokumentene til Bjørnstadhaven brl ved flytting fra Myren til Kjørbekk.

Nyeste dekoder og avtale med Viken Fiber

Dekoder modell A med innebygd chromecast fra Viken Fiber - Altibox.

Skriv ble utsendt med info til alle beboere som kunne velge å bestille den nyeste modellen. Viken Fiber sendte ut sms til alle beboere om bestilling.

Avtale Viken Fiber - Altibox fornyes 1. februar 2023. Avtaletid er 3 år.

Pris per beboer for tvpakke og internett har økt fra kr. 349.- til kr. 369.- per måned.

Skadedyr

Skadedyraftalen med Anticimex Norge ble avsluttet 30. januar 2023.

Utplasserte elektroniske feller er innhentet av firmaet.

Fyring

Skien Brannvesen var på befaring i laget dagen etter det ble oppdaget sterk røykutvikling og flammer fra pipen i en bolig tilhørende borettslaget.



Det advares mot bruk av spesielt peiskubber etter flere hendelser med brann og eksplosjoner i peisovner.

Enkelte peiskubber kan bestå av 60 prosent parafin og 40 prosent presset tre, som utgjør brann- og eksplosjonsfare dersom man bruker dette i et lukket ildsted.

Fremtidsplaner

I årsmeldingen for 2021 ble maling av boligene omtalt. Maling ble satt på vent i 2022.

Det blir en befaring med teknisk avdeling ved PBBL i løpet av februar for å sjekke hvordan tilstanden er i dag.

Hvis generalforsamlingen har spørsmål om dette, vil styret svare etter avsluttet generalforsamling. Det blir som før et beboermøte hvor ordet er fritt.

Årsmeldingen er godkjent av styret 2. februar 2023.

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.02.2023



Disponible midler for Bjørnstadhaven Borettslag pr. 31.12.22

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift 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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. 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. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.22	Pr. 31.12.21
A: Disponible midler per 01.01.	500 648	432 050
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	96 660	161 250
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	7 449	7 449
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-101 310	-100 102
C: Årets endring disponible midler	2 798	68 597
D: Disponible midler 31.12.	503 446	500 648
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	503 446	500 648

Bjørnstadhaven Borettslag



Resultatregnskap pr 31.12.22 for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		822 564	944 160	822 500	650 000
Innkrevde felleskostnader renter		729 369	565 836	687 600	1 214 000
Sum inntekter		1 551 933	1 509 996	1 510 100	1 864 000
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 761	5 413	5 600	5 900
Styrehonorar	2	50 000	50 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		9 012	7 967	7 900	9 000
Forretningsførerhonorar		45 588	44 262	45 600	47 400
Teknisk forvaltningsavtale		14 760	14 328	14 800	15 400
Kontigent NBBL		2 052	1 944	2 000	2 100
Sikringsfond felleskostnader		9 063	9 061	9 100	14 000
Brøyting - strøing		20 391	23 174	27 000	25 000
Plenklipp		0	87	0	0
Andre lønnskostnader	3	13 913	6 502	6 600	13 200
Vedlikehold	4	67 965	220 861	100 000	100 000
Serviceavtaler		50 600	49 633	52 100	20 700
Kabel-tv		70 524	75 384	79 200	79 200
Forsikring		59 504	56 133	60 600	64 300
Kommunale avgifter		265 187	254 208	266 900	318 200
Energi, strøm		9 664	12 844	12 100	14 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		2 618	4 648	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		0	620	0	0
Drift maskiner		0	0	300	300
Andre driftskostnader	5	8 245	7 017	15 400	15 600
Avskrivninger	6	7 449	7 449	7 400	7 400
Sum driftskostnader		712 295	851 535	762 600	801 700
Driftsresultat		839 638	658 461	747 500	1 062 300
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		3 685	350	0	7 000
Rentekostnad		746 664	497 561	687 600	1 214 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-742 978	-497 211	-687 600	-1 207 000
Årsresultat		96 660	161 250	59 900	-144 700
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		96 660	161 250	0	0
Sum overføringer		96 660	161 250	0	30 300

Bjørnstadhaven Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 13	31 410 000	31 410 000
Tomter	8, 13	3 500 000	3 500 000
Andre driftsmidler	7	14 898	22 347
Sum varige driftsmidler		34 924 898	34 932 347
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	9	351 976	250 666
Sum finansielle anleggsmidler		351 976	250 666
Sum anleggsmidler		35 276 874	35 183 013
Omløpsmidler			
Fordringer			
Periodisert kostnad		62 481	54 199
Sum fordringer		62 481	54 199
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		526 890	553 364
Sum bankinnskudd og liknende		526 890	553 364
Sum omløpsmidler		589 371	607 563
SUM EIENDELER		35 866 246	35 790 576

Bjørnstadhaven Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	10	90 000	90 000
Opptjent egenkapital	10	-769 680	-866 339
Sum egenkapital	10	-679 680	-776 339
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	11, 13	27 000 000	27 000 000
Borettsinnskudd	12, 13	9 460 000	9 460 000
Sum langsiktig gjeld		36 460 000	36 460 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 547	6 815
Leverandørgjeld		70 223	95 553
Skyldig off. myndigheter		259	147
Påløpne renter		5 992	3 033
Annen kortsiktig gjeld	14	905	1 368
Sum kortsiktig gjeld		85 925	106 916
Sum gjeld		36 545 925	36 566 916
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 866 246	35 790 576

Porsgrunn 31.12.2022
Bjørnstadhaven Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Anne Hendseth
Leder

Lasse Haraldsen
Styremedlem

Ruth Schellhase
Styremedlem

Bjørnstadhaven Borettslag



Noter for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6701 Revisjon boligselskap	5 761	5 413
Sum	5 761	5 413

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	50 000	50 000
Sum	50 000	50 000

Beløpet er totalt styrehonorar.

Bjørnstadhaven Borettslag



Noter for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

Note 3 - Lønnskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5100 Lønn til ansatte	12 625	0
5102 Tidlønn	0	5 900
5150 Opptjente feriepenger	1 288	602
Sum	13 913	6 502

Lønnskostnadene er knyttet til arbeid i borettslaget og eventuell vaktmesterlønn. Beløpet er inkludert feriepenger, men uten arbeidsgiveravgift. Antall årsverk er under 0,75. Borettslaget ligger under grensen for OTP.

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	63 353	212 879
6603 Vedlikehold av el.anlegg	0	1 759
6604 Vedlikehold uteanlegg	4 613	4 548
6608 Vedlikehold ventilasjon/fjernvarmenett	0	1 674
Sum	67 965	220 861

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6462 Containerleie, søppeltømming	3 122	3 900
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	600	445
7720 Generalforsamling/årsmøte	2 734	924
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	1 789	1 748
Sum	8 245	7 017

Note 6 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6010 Avskrivninger	7 449	7 449
Sum	7 449	7 449



Noter for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

Note 7 - Andre driftsmidler

	Miljøstasjon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	74 488
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	74 488
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	59 589
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	14 898
Årets avskrivninger :	7 449
Anskaffelsesår :	2014
Antatt levetid i år :	10

Andre driftsmidler bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, derom indikasjon på nedskrivning oppstår.

Note 8 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	31 410 000	3 500 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	31 410 000	3 500 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	31 410 000	3 500 000
Anskaffelsesår :	2010	2009
Antatt levetid i år :		

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 9 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	351 976	250 666
Sum	351 976	250 666

Borettslaget har foretatt avsetning til framtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.



Noter for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

Note 10 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	90 000	90 000
2070 Akkumulert resultat	-769 680	-866 339
Sum	-679 680	-776 339

Borettslagets egenkapital er negativ. Imidlertid har borettslaget positive disponible midler, og vil gjennom ordinær drift kunne betale sine forpliktelser etterhvert som de forfaller.

Borettslaget bygninger er bokført til historisk kost. Den virkelige verdien av bygningene antas å være høyere enn bokført verdi. Den faktiske egenkapitaen vurderes å være positiv.

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12135878675
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	4.05 %
Beregnet innfridd:	30.03.2058
Opprinnelig lånebeløp:	27 000 000
Lånesaldo 01.01:	27 000 000
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	27 000 000
Saldo 5 år frem i tid:	27 000 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12135878675	5	1 527 702	7 638 510
	13	1 489 346	19 361 498

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 12135878675 har første avdrag 30.03.2028 med kr 109 667	5	1 527 702	2 068
	13	1 489 346	2 016

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.
Renten som oppgis i noten er nominell rente.

Note 12 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd	9 460 000	9 460 000
Sum	13	9 460 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Bjørnstadhaven Borettslag



Noter for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

Note 13 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.22	Pr31.12.21
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	27 000 000	27 000 000
Borettsinnskudd	9 460 000	9 460 000
Sum	36 460 000	36 460 000
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	3 500 000	3 500 000
Bygninger, garasjer og boder	31 424 898	31 432 347
Sum	34 924 898	34 932 347

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)	905	1 368
Sum	905	1 368

Bjørnstadhaven Borettslag



Resultat og balanse med noter for Bjørnstadhaven Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bjørnstadhaven Borettslag

Styreleder	Anne Hendseth (sign.)	09.02.2023
Styremedlem	Ruth Schellhase (sign.)	09.02.2023
Styremedlem	Lasse Haraldsen (sign.)	09.02.2023



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Bjørnstadhaven Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjørnstadhaven Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 14.02.2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Pennco Dokumentnrøkket: UKZKO-3X1114-ZDX3V-EK6ZZ-80W/L-2L8P6



PENNEO

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

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

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 79.161.xxx.xxx

2023-02-14 18:33:20 UTC



Penneo DokumentID: UKZKO-3XH14-ZDX3V-EK6ZZ-80WJL-2L8P6

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Forslag fra styret til generalforsamlingen 13. mars 2023

Bjørnstadhaven btl org.nr. 993 096 296

Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget har praktisert at ventilasjonsanlegget er borettslagets vedlikeholdsplikt. Styret foreslår at vedlikeholdsplikten vedtaksfestet på generalforsamlingen.

5. Vedlikehold

Forslag til vedtak - Borettslagets vedlikeholdsplikt 5.2

Styret ber generalforsamlingen om at tillegget legges til i vedtektene under

Vedlikeholdsplikt 5-2.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt :

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

Borettslagets utvendige vedlikeholdsplikt omfatter også vinduer.

Hentet fra vedtekter vedtatt på stiftelsesmøte 09.09.2008

Anne Hendseth

Anne Hendseth

Ruth Schellhase

Ruth Schellhase

Lasse Haraldsen

Lasse Haraldsen

2



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Bjørnstadhaven Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjørnstadhaven Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 14.02.2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Pennco Dokumentnøkkel: UKZKO-3XH11 4-ZDX3V-EK6ZZ-80W/L-2L8P6



PENNEO

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

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

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 79.161.xxx.xxx

2023-02-14 18:33:20 UTC



Penneo DokumentID: UKZKO-3XH14-ZDX3V-EK6ZZ-80WJL-2L8P6

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>