



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 957 686 710  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: OLAV BJAALANDSGT BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Nedre Torggate 5/7  
3015 DRAMMEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Per Grensbråthen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 16.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	2 054 320	1 945 440
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 054 320</b>	<b>1 945 440</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	114 100	114 100
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	1 023 527	1 306 965
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 137 627</b>	<b>1 421 065</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>916 693</b>	<b>524 375</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 631	6 825
Annen finansinntekt		6 514	6 371
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 145</b>	<b>13 196</b>
Annen rentekostnad		205 466	244 375
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>205 466</b>	<b>244 375</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-194 321</b>	<b>-231 179</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>722 372</b>	<b>293 196</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>722 372</b>	<b>293 196</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>722 373</b>	<b>293 195</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		722 373	293 195
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>722 373</b>	<b>293 195</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10	2 190 201	2 190 201
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 190 201</b>	<b>2 190 201</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 190 201</b>	<b>2 190 201</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 163	44
Andre fordringer		120	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 283</b>	<b>44</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 464 234	908 984
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 464 234</b>	<b>908 984</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 468 517</b>	<b>909 028</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 658 718</b>	<b>3 099 229</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		4 000	4 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 000</b>	<b>4 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-4 937 253	-5 659 626



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 937 253</b>	<b>-5 659 626</b>
<b>Sum egenkapital</b>	14	<b>-4 933 253</b>	<b>-5 655 626</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	8 104 146	8 448 011
Øvrig langsiktig gjeld		280 000	280 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 384 146</b>	<b>8 728 011</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 384 146</b>	<b>8 728 011</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	11	121 926	15 069
Annen kortsiktig gjeld	12	85 899	11 775
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>207 825</b>	<b>26 844</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 591 971</b>	<b>8 754 855</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 658 718</b>	<b>3 099 229</b>



BDO AS  
Ramdalveien 6  
Postboks 269 Sentrum  
3101 Tønsberg

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Olav Bjaalandsgt Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Olav Bjaalandsgt Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

---

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

---

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### 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 avggi 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 lov, forskrift og god



revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Jan Erik Marthinsen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JHIOX-QTYFE-EN4MP-JZNT1W-00Q3X-HZFM



# 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."

## Jan Erik Marthinsen

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1965530

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-02-15 16:34:06Z



Penneo Dokumentnøkkel: JHIOX-QTYFE-EN4MP-JZNTW-C0Q3X-HZZFM

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/validate>



## Disponible midler Olav Bjaalandsgt Borettslag

### Disponible midler

Forskrift om årsoppgjør for borettslag stiller krav til at årsregnskapet skal inneholde en egen oppstilling over borettslagets disponible midler og endringer i disse. Med disponible midler mener man omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.

	År 2020	År 2019
<b>Disponible midler</b>		
<b>Disponible midler 01.01.</b>	<b>882 184</b>	<b>1 029 513</b>
<b>Endringer i disponible midler:</b>		
Årets resultat	722 373	293 195
Tilgang Bygg	0	-132 587
Opptak lån / avdrag på lån	-343 865	-307 937
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>378 508</b>	<b>-147 329</b>
<b>Disponible midler 31.12</b>	<b>1 260 692</b>	<b>882 184</b>



## Resultatregnskap Olav Bjaalandsgt Borettslag - 2020-12

	Note	Regnskap År 2020	Regnskap År 2019	Budsjett År 2020	Budsjett År 2021
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde fellesutgifter		1 984 320	1 945 440	1 984 320	1 984 320
Andre inntekter	1	70 000	0	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 054 320</b>	<b>1 945 440</b>	<b>1 984 320</b>	<b>1 984 320</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	2	14 100	14 100	14 100	14 100
Styrehonorar	3	100 000	100 000	100 000	100 000
Revisjonshonorar	4	5 234	5 070	5 260	5 350
Honorar forretningsfører		104 094	100 770	104 092	106 382
Vedlikehold	5	165 672	445 579	380 000	370 000
Kjøp av tjenester	6	35 594	57 150	51 000	52 800
Kabel-TV		191 520	191 442	200 000	200 000
Forsikringer	7	55 490	51 281	54 000	57 000
Kommunale avgifter	8	406 390	401 055	453 000	417 000
Strøm og annen energi		17 982	21 171	23 000	23 000
Andre driftskostnader	9	41 551	33 447	32 000	32 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 137 626</b>	<b>1 421 066</b>	<b>1 416 452</b>	<b>1 377 632</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>916 694</b>	<b>524 374</b>	<b>567 868</b>	<b>606 688</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>					
Renteinntekter		4 631	6 825	4 000	0
Andre finansinntekter		6 514	6 371	0	0
Rentekostnader		205 466	244 375	283 323	246 043
<b>Sum finansinntekter / finanskostnader</b>		<b>-194 321</b>	<b>-231 179</b>	<b>-279 323</b>	<b>-246 043</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>722 373</b>	<b>293 195</b>	<b>288 545</b>	<b>360 645</b>
<b>Disponering:</b>					
Overført annen egenkapital		722 373	293 195	0	0
<b>Sum disponeringer</b>		<b>-722 373</b>	<b>-293 195</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

klientnr. 187 Olav Bjaalandsgt Borettslag org.nr. 957686710



## Balanse - Olav Bjaalandsgt Borettslag - 2020-12

	Note	År 2020	År 2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	10	767 614	767 614
Bygninger	10	1 422 587	1 422 587
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 190 201</b>	<b>2 190 201</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		4 163	44
Andre fordringer		120	0
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		1 464 234	908 984
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 468 517</b>	<b>909 028</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 658 718</b>	<b>3 099 229</b>

klientnr. 187 Olav Bjaalandsgt Borettslag org.nr. 957686710



## Balanse - Olav Bjaalandsgt Borettslag - 2020-12

	Note	Ar 2020	Ar 2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		4 000	4 000
Opptjent egenkapital		-4 937 253	-5 659 626
<b>Sum egenkapital</b>	<b>14</b>	<b>-4 933 253</b>	<b>-5 655 626</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pant-og gjeldsbrev lån	13	8 104 146	8 448 011
Borettsinnskudd		280 000	280 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 384 146</b>	<b>8 728 011</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		13 459	8 388
Leverandørgjeld	11	121 926	15 069
Påløpne renter		930	1 458
Annen kortsiktig gjeld	12	71 510	1 929
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>207 825</b>	<b>26 844</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 591 971</b>	<b>8 754 855</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 658 718</b>	<b>3 099 229</b>

Sted:

dato:

Per Grensbråthen  
StyrelederTerje Kjeksrud  
StyremedlemLine Kjøsterud  
Styremedlem



**Noter Olav Bjaalandsgt Borettslag**

**Note 0 - Regnskapsprinsipper**

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

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer etter opptjeningsprinsippet som er den perioden andelseier har forpliktet seg til å betale felleskostnaden.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Tomt, bygninger og andre anlegg er avskrevet med 0 % utfra en vurdering av bokført verdi, sammenlignet med virkelig verdi og utført vedlikehold. Verdien av anleggsmidler øker som følge av utført påkostning.

Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15.000,-. Varige driftsmidler som avskrives, avskrives over driftsmiddelets forventede økonomiske levetid.



**Noter Olav Bjaalandsgt Borettslag**

**Note 1 - Andre inntekter**

	<b>År 2020</b>
3699 Andre driftsinntekter	70 000
<b>Sum</b>	<b>70 000</b>

Andre inntekter gjelder erstatning for midlertidig erverv areal Bane Nor for 2020.

**Note 2 - Personalkostnader**

	<b>År 2020</b>
5400 Arbeidsgiveravgift	14 100
<b>Sum</b>	<b>14 100</b>

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2020.

Lov om Obligatorisk Tjenestepensjon - OTP - krever at virksomheter som faller inn under loven har tegnet tjenestepensjon som tilfredsstiller lovens krav. Virksomheten omfattes ikke av lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar.

**Note 3 - Styrehonorar**

	<b>År 2020</b>
5330 Styrehonorar	100 000
<b>Sum</b>	<b>100 000</b>

Noten viser kostnadsført styrehonorar i løpet av året. Det er ikke avsatt styrehonorar ved årets slutt.

**Note 4 - Revisjonshonorar**

	<b>År 2020</b>
6700 Honorar for lovpålagt revisjon	5 234
<b>Sum</b>	<b>5 234</b>



**Noter Olav Bjaalandsgt Borettslag**

**Note 5 - Vedlikehold**

	<b>Ar 2020</b>
6601 Vedlikehold bygg	69 615
6602 Vedlikehold VVS	3 328
6603 Vedlikehold elektro	3 093
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	7 500
6612 Drift vedlikehold brannsikring	16 136
6640 Periodisk vedlikehold	66 000
<b>Sum</b>	<b>165 672</b>

Kto 6640 gjelder oppussing trappeoppgang.

**Note 6 - Kjøp av tjenester**

	<b>Ar 2020</b>
6731 HMS Plan	6 350
6780 Snøbrøyting og strøing	29 244
<b>Sum</b>	<b>35 594</b>

**Note 7 - Forsikring**

	<b>Ar 2020</b>
7501 Huseier-fullverdi	55 490
<b>Sum</b>	<b>55 490</b>

**Note 8 - Kommunale avgifter**

	<b>Ar 2020</b>
7762 Vannavgift/avløp	279 770
7764 Feieavgift	13 420
7765 Renovasjonsavgift	113 200
<b>Sum</b>	<b>406 390</b>



## Noter Olav Bjaalandsgt Borettslag

### Note 9 - Andre driftskostnader

	År 2020
6492 Containerleie	14 301
6525 IT - utstyr	9 843
6582 Programvarekostnad vedlikehold	1 866
6584 Teknisk service	3 304
6800 Kontorrekvisita	1 694
6940 Porto	886
7420 Gaver og tilskudd	500
7719 Sosiale tiltak	6 317
7720 Generalforsamling	1 228
7770 Bank/betalingsgebyrer	1 613
<b>Sum</b>	<b>41 551</b>

### Note 10 - Eiendom

	År 2020
1150 Tomter	274 250
1151 Påkostning tomt	493 364
1100 Bygninger	1 290 000
1104 Sjøppelhus, boder og andre mindre bygg	132 587
<b>Sum</b>	<b>2 190 201</b>

Bygningene er ikke avskrevet, men man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet, er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Man har derfor valgt å sette avskrivningssats til null - 0 - for bygningene.

### Note 11 - Leverandørgjeld

	År 2020
2400 Leverandørgjeld	121 926
<b>Sum</b>	<b>121 926</b>

Leverandørgjeld utgjør gjeld for kjøp av tjenester, levering av varer etc som er fakturert i 2020 og som først blir betalt i 2021.



## Noter Olav Bjaalandsgt Borettslag

### Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	År 2020
2900 Forskudd fra kunder	50
2980 Div. regnskapsmessige avsetning	70 000
2998 Periodisering	1 460
<b>Sum</b>	<b>71 510</b>

Kto 2980 gjelder mottatt erstatning for midlertidig erverv areal ( Bane Nor) for 2021.

### Note 13 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS - ikke standard Nye vinduer	DNB Boligkreditt AS - ikke standard Rehabilitering
Formål:		
Lånenummer:	<b>12128141489</b>	<b>12117596611</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2014	2010
Rentesats:	2.10 %	2.10 %
Beregnet innfridd:	30.12.2039	30.12.2039
Opprinnelig lånebeløp:	4 700 000	5 900 000
Lånesaldo 01.01:	3 969 528	4 478 483
Avdrag i perioden:	161 575	182 290
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>3 807 953</b>	<b>4 296 193</b>
Saldo 5 år frem i tid:	2 947 455	3 325 366

### Langsiktig gjeld og pantstillelser

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12117596611	40	107 405	4 296 200
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12128141489	40	95 199	3 807 960

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant bygninger.

### Note 14 - Egenkapital

	År 2020	År 2019
Innskutt egenkapital	4 000	4 000
Opptjent egenkapital	-4 937 253	-5 659 626
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>-4 933 253</b>	<b>-5 655 626</b>

Styret mener det foreligger en merværdi i bygningsmassen utover bokført verdi. Man anser at denne merværdien oppveier den bokførte negative egenkapitalen.