



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 934 905  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BJØRNSTADSVINGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Hegsbroveien 60  
3403 LIER

### 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: Christoffer Mazarino  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 28.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	1 805 213	2 062 073
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 805 213</b>	<b>2 062 073</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	68 460	33 030
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10 ,11	752 274	608 003
<b>Sum kostnader</b>		<b>820 735</b>	<b>641 032</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>984 478</b>	<b>1 421 042</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		69	8 060
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>69</b>	<b>8 060</b>
Annen rentekostnad		989 553	1 185 235
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>989 553</b>	<b>1 185 235</b>
<b>Netto finans</b>		<b>989 484</b>	<b>1 177 175</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-5 005</b>	<b>243 865</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-5 005</b>	<b>243 865</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 005</b>	<b>243 865</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 006	243 867
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-5 006</b>	<b>243 867</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	96 460 000	96 460 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>96 460 000</b>	<b>96 460 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer	12	250 011	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>250 011</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>96 710 011</b>	<b>96 460 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		48 021	116 647
Andre fordringer	13	59 401	55 699
<b>Sum fordringer</b>		<b>107 422</b>	<b>172 346</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		405 366	649 969
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>405 366</b>	<b>649 969</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>512 789</b>	<b>822 315</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>97 222 800</b>	<b>97 282 315</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>115 000</b>	<b>115 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond	17	250 011	0
Annen egenkapital		408 137	663 153
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>543 148</b>	<b>548 153</b>
<b>Sum egenkapital</b>	14	<b>658 148</b>	<b>663 153</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	59 591 000	61 964 000
Øvrig langsiktig gjeld	15	36 869 000	34 496 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>96 460 000</b>	<b>96 460 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>96 460 000</b>	<b>96 460 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		32 432	98 850
Annen kortsiktig gjeld	16	72 220	60 312
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>104 652</b>	<b>159 162</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>96 564 652</b>	<b>96 619 162</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>97 222 800</b>	<b>97 282 315</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	18	96 460 000	96 460 000



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 327129

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 934 905  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BJØRNSTADSVINGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Heggroveien 60  
3403 LIER

#### 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: Christoffer Mazarino  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 04.06.2022



Organisasjonsnr: 919 934 905  
BJØRNSTADSVINGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	1 805 213	2 062 073
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 805 213</b>	<b>2 062 073</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	68 460	33 030
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	752 274	608 003
<b>Sum kostnader</b>		<b>820 735</b>	<b>641 032</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>984 478</b>	<b>1 421 042</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		69	8 060
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>69</b>	<b>8 060</b>
Annen rentekostnad		989 553	1 185 235
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>989 553</b>	<b>1 185 235</b>
<b>Netto finans</b>		<b>989 484</b>	<b>1 177 175</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-5 005</b>	<b>243 865</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-5 005</b>	<b>243 865</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 005</b>	<b>243 865</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 006	243 867
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-5 006</b>	<b>243 867</b>



Organisasjonsnr: 919 934 905  
BJØRNSTADSVINGEN BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2021** **2020**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom

3

96 460 000  
96 460 000

96 460 000  
96 460 000

Sum varige driftsmidler

#### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

12

250 011

0

Sum finansielle  
anleggsmidler

250 011

0

Sum anleggsmidler

96 710 011

96 460 000

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer

48 021

116 647

Andre fordringer

13

59 401

55 699

Sum fordringer

107 422

172 346

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

405 366

649 969

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende

405 366

649 969

Sum omløpsmidler

512 789

822 315

SUM EIENDELER

97 222 800

97 282 315

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital

115 000

115 000

#### Opptjent egenkapital

Fond

17

250 011

0

Annen egenkapital

408 137

663 153

Sum opptjent egenkapital

543 148

548 153

Sum egenkapital

14

658 148

663 153



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	15	59 591 000	61 964 000
Øvrig langsiktig gjeld	15	36 869 000	34 496 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>96 460 000</b>	<b>96 460 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>96 460 000</b>	<b>96 460 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		32 432	98 850
Annen kortsiktig gjeld	16	72 220	60 312
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>104 652</b>	<b>159 162</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>96 564 652</b>	<b>96 619 162</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>97 222 800</b>	<b>97 282 315</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	18	96 460 000	96 460 000



Organisasjonsnr: 919 934 905  
BJØRNSTADSVINGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

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**



## Årsregnskap 2021 Bjørnstadsvingen borettslag

### Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>663 153</b>	<b>419 287</b>
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	-5 006	243 867
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 373 000	-3 255 000
Endringer i andre langsiktige poster	2 122 989	3 255 000
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-255 017</b>	<b>243 867</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>408 137</b>	<b>663 153</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	512 789	822 315
Kortsiktig gjeld	-104 652	-159 162
<b>C. Disponible midler</b>	<b>408 137</b>	<b>663 153</b>

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.  
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



## Resultatregnskap 2021 Bjørnstadsvingen borettslag

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	1 805 213	2 062 073	1 806 303	2 039 000
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>1 805 213</b>	<b>2 062 073</b>	<b>1 806 303</b>	<b>2 039 000</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>1 805 213</b>	<b>2 062 073</b>	<b>1 806 303</b>	<b>2 039 000</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	2	8 460	3 030	8 500	9 000
Styrehonorar	2	60 000	30 000	60 000	60 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	4	27 217	14 603	16 000	30 000
Kostnad eiendom/lokale	5	182 731	147 867	173 500	182 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	85 073	76 158	70 000	83 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	42 375	48 500	42 700	43 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	3 910	683	0	0
Reparasjon og vedlikehold	9	85 862	35 311	164 000	82 000
Revisjonshonorar		4 706	4 598	4 200	4 000
Forretningsførerhonorar		64 602	63 089	64 600	67 000
Andre honorar	10	26 267	22 628	12 500	20 000
Kontorkostnad		2 318	0	3 000	0
TV/bredbånd		117 725	103 591	110 000	122 000
Kontingent og gaver		7 160	0	0	7 000
Forsikring		97 364	86 117	96 000	108 000
Andre kostnader	11	4 964	4 858	8 900	4 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>820 735</b>	<b>641 032</b>	<b>833 900</b>	<b>821 000</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>984 478</b>	<b>1 421 042</b>	<b>972 403</b>	<b>1 218 000</b>
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>984 478</b>	<b>1 421 042</b>	<b>972 403</b>	<b>1 218 000</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		69	8 060	0	0
Rentekostnad		989 553	1 185 235	972 125	1 096 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>989 484</b>	<b>1 177 175</b>	<b>972 125</b>	<b>1 096 000</b>
<b>Arsresultat</b>		<b>-5 006</b>	<b>243 867</b>	<b>278</b>	<b>122 000</b>
Overført til/fra annen egenkapital		-255 017	243 867	0	0
Andre overføringer		250 011	0	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>-5 006</b>	<b>243 867</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2021 Bjørnstadsvingen borettslag

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	3	9 521 000	9 521 000
Bygninger	3	86 939 000	86 939 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Øremerkede bankinnskudd	12	250 011	0
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>96 710 011</b>	<b>96 460 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		42 849	96 003
Kundefordringer		5 172	20 644
Andre kortsiktige fordringer	13	0	1 943
Forskuddsbetalte kostnader		59 401	53 756
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		405 366	649 969
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>512 789</b>	<b>822 315</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>97 222 800</b>	<b>97 282 315</b>



## Balanse 2021 Bjørnstadsvingen borettslag

	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		115 000	115 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>115 000</b>	<b>115 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond	17	250 011	0
Annen egenkapital		293 137	548 153
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>543 148</b>	<b>548 153</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>14</b>	<b>658 148</b>	<b>663 153</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	15	59 591 000	61 964 000
Borettsinnskudd		28 938 000	28 938 000
IN nedbetalt fellesgjeld	15	7 931 000	5 558 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>96 460 000</b>	<b>96 460 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		15 068	0
Leverandørgjeld		32 432	98 850
Påløpne renter		6 008	5 384
Annen kortsiktig gjeld	16	51 144	54 928
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>104 652</b>	<b>159 162</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>96 564 652</b>	<b>96 619 162</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>97 222 800</b>	<b>97 282 315</b>
Pantstillelser	18	96 460 000	96 460 000

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Christoffer Mazarino  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Lene Veraas  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Tore Mong  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Miriam Mosleh  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Anniken Lunevski Reneflot  
Styremedlem



## Noter årsregnskap 2021 Bjørnstadsvingen borettslag

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. 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 dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



## Noter årsregnskap 2021 Bjørnstadsvingen borettslag

Note

### Avdelingsspesifikasjon Bjørnstadsvingen rekkehus

		Regnskap 2021	Regnskap 2020
<b>INNETEKT</b>			
<b>Leieinntekt</b>			
Innkrevd felleskostnad	1	1 283 421	1 566 274
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>1 283 421</b>	<b>1 566 274</b>
<b>Annen inntekt</b>			
<b>Sum inntekt</b>		<b>1 283 421</b>	<b>1 566 274</b>
<b>KOSTNAD</b>			
<b>Lønnskostnad</b>			
Lønnskostnad	2	6 668	2 211
Styrehonorar	2	46 900	21 857
<b>Driftskostnad</b>			
Energikostnad	4	18 935	10 159
Kostnad eiendom/lokale	5	127 126	102 871
Kommunale avgifter/renovasjon	6	59 185	53 078
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	29 481	33 742
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	2 721	475
Reparasjon og vedlikehold	9	57 938	28 522
Revisjonshonorar		3 274	3 199
Forretningsførerhonorar		44 944	43 891
Andre honorar	10	18 274	15 742
Kontorkostnad		1 613	0
TV/bredbånd		81 901	72 068
Kontingent og gaver		4 981	0
Forsikring		67 738	59 911
Andre kostnader	11	3 461	3 381
<b>Sum kostnad</b>		<b>575 139</b>	<b>451 107</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>708 281</b>	<b>1 115 167</b>
<b>FINANSPOSTER</b>			
Renteinntekt		48	5 607
Rentekostnad		790 936	926 475
<b>Netto finansposter</b>		<b>790 888</b>	<b>920 867</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-82 607</b>	<b>194 300</b>
Overført til/fra annen egenkapital		-82 607	194 300
Andre overføringer		173 933	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>91 326</b>	<b>194 300</b>



## Noter årsregnskap 2021 Bjørnstadsvingen borettslag

Note

### Avdelingsspesifikasjon Bjørnstadsvingen leiligheter

		Regnskap 2021	Regnskap 2020
<b>INNETEKT</b>			
<b>Leieinntekt</b>			
Innkrevd felleskostnad	1	521 792	495 799
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>521 792</b>	<b>495 799</b>
<b>Annen inntekt</b>			
<b>Sum inntekt</b>		<b>521 792</b>	<b>495 799</b>
<b>KOSTNAD</b>			
<b>Lønnskostnad</b>			
Lønnskostnad	2	1 792	819
Styrehonorar	2	13 100	8 143
<b>Driftskostnad</b>			
Energikostnad	4	8 282	4 443
Kostnad eiendom/lokale	5	55 605	44 996
Kommunale avgifter/renovasjon	6	25 888	23 080
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	12 895	14 758
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	1 189	208
Reparasjon og vedlikehold	9	27 924	6 789
Revisjonshonorar		1 432	1 399
Forretningsførerhonorar		19 658	19 198
Andre honorar	10	7 993	6 886
Kontorkostnad		705	0
TV/bredbånd		35 824	31 523
Kontingent og gaver		2 179	0
Forsikring		29 627	26 205
Andre kostnader	11	1 503	1 478
<b>Sum kostnad</b>		<b>245 595</b>	<b>189 925</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>276 197</b>	<b>305 874</b>
<b>FINANSPOSTER</b>			
Renteinntekt		21	2 453
Rentekostnad		198 617	258 760
<b>Netto finansposter</b>		<b>198 596</b>	<b>256 308</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>77 601</b>	<b>49 567</b>
Overført til/fra annen egenkapital		77 601	49 567
Andre overføringer		76 078	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>153 679</b>	<b>49 567</b>



## Noter årsregnskap 2021 Bjørnstadsvingen borettslag

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
3600 Innkrevde felleskostn. drift	834 144	834 144
3610 Innbetaling startkapital andelseierne_ Bri	0	9 597
3618 El-bil lading strøminnbetaling	12 247	7 610
3650 Innkrevde felleskostn. renter	958 822	1 210 723
<b>Sum</b>	<b>1 805 213</b>	<b>2 062 073</b>

### Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2021	2020
5400 Arbeidsgiveravgift	8 460	3 030
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnsystemet	60 000	30 000
<b>Sum</b>	<b>68 460</b>	<b>33 030</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

### Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	9 521 000	86 939 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	9 521 000	86 939 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 521 000	86 939 000
Anskaffelsesår :	2019	2019
Antatt levetid i år :		

Borettslaget består av 23 andeler. Eiendommer er oppført på g.nr 221, b.nr 23 i Asker Kommune, og utgjør 9.521.000 kr. av byggets verdi. Tomtens areal er 7 980,6 kvm. Borettslaget eier tomten.

Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring NUF polisnr. SP2273641.



## Noter årsregnskap 2021 Bjørnstadsvingen borettslag

### Note 4 - Energikostnader

	2021	2020
6200 Strøm- og energikostnader	27 217	14 603
<b>Sum</b>	<b>27 217</b>	<b>14 603</b>

Energikostnaden inkluderer 2% storkundebonus fra Polar Kraft.

På grunn av unormalt høye strømpriser på slutten av 2021, har strømkostnaden økt betydelig.

Boligselskapet har fått refundert noe av sine strømkostnader direkte på desemberfaktura. Kompensasjonsordningen vil gjelde fra desember 2021 til og med mars 2022.

### Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2021	2020
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	114 690	66 632
6362 Skadedyrutryddelse	17 723	2 938
6391 Snømåking/strøing/feiing	47 108	39 797
6393 Blomsterjord, klipping av gress/hekk	3 210	38 500
<b>Sum</b>	<b>182 731</b>	<b>147 867</b>

### Note 6 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6320 Renovasjon	0	72 792
6329 Kommunale avgifter	85 073	3 366
<b>Sum</b>	<b>85 073</b>	<b>76 158</b>

Konto 6329 gjelder kommunale avgifter og renovasjon.

### Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2021	2020
6420 Lisens Bevar HMS	5 625	5 625
6490 Andre leiekostnader	36 750	42 875
<b>Sum</b>	<b>42 375</b>	<b>48 500</b>

Konto 6490 gjelder leie infrastruktur ladeanlegg.



## Noter årsregnskap 2021 Bjørnstadsvingen borettslag

### Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2021	2020
6500 Verktøy og redskaper	3 615	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	683
6552 Driftsmateriell	295	0
<b>Sum</b>	<b>3 910</b>	<b>683</b>

Konto 6500 gjelder koster, raker, trillebår, universalspreder og prosjekteringskart.

### Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2021	2020
6601 Vedlikehold bygg	47 702	0
6603 Vedlikehold elektro	0	7 000
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	4 375	8 952
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6641 Malerarbeider	329	0
6643 Glassarbeid/Vindu	0	3 000
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	7 956	5 250
6648 Vedlikehold dører og porter	25 500	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	1 109
<b>Sum</b>	<b>85 862</b>	<b>35 311</b>

Konto 6601 gjelder radonmåling og oppsettelse av bod.

Konto 6648 gjelder årlig ettersyn av garasjeporter.

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

### Note 10 - Andre honorar

	2021	2020
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	24 416	22 628
6720 Juridisk honorar	1 852	0
<b>Sum</b>	<b>26 267</b>	<b>22 628</b>

Konto 6714 gjelder tilleggsavtale IN og avdelingsregnskap, tilleggstjeneste viderefakturerings kommunale avgifter, forvaltningstjenester/møteledelse årsmøte, pakking/utsendelse varsel felleskostnader og E-post i Portalen 2020 og 2021.

Konto 6720 gjelder juridisk bistand i forbindelse med skillevegg.



## Noter årsregnskap 2021 Bjørnstadsvingen borettslag

### Note 11 - Andre kostnader

	2021	2020
7719 Møter, div. styret	1 635	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 195	3 500
7770 Betalingskostnader	1 042	1 039
7773 Omkostninger innkreving	528	319
7790 Andre kostnader	-20	0
7795 Husleietap	583	1
<b>Sum</b>	<b>4 964</b>	<b>4 858</b>

### Note 12 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.

### Note 13 - Andre kortsiktige fordringer

	2021	2020
1570 Andre kortsiktige fordringer	0	1 943
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>1 943</b>



Noter årsregnskap 2021 Bjørnstadsvingen borettslag

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	115 000	0	115 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>115 000</b>	<b>0</b>	<b>115 000</b>
Opptjent egenkapital			
Fond	0	250 011	250 011
Årets resultat	548 153	-255 016	293 137
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>548 153</b>	<b>-5 005</b>	<b>543 148</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>663 153</b>	<b>-5 005</b>	<b>658 148</b>



## Noter årsregnskap 2021 Bjørnstadsvingen borettslag

### Note 15 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>SpareBank 1 Sørøst-Norge 24808744399</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>Annuitet</b>
Lånetype:	2019
Opptaksår:	1.84 %
Rentesats:	30.06.2049
Beregnet innfridd:	
Opprinnelig lånebeløp:	67 522 000
Lånesaldo 01.01:	61 964 000
Avdrag i perioden:	2 373 000
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>59 591 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	54 872 639
Andelssaldo 01.01:	5 558 000
Innbetalt IN i perioden:	2 373 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>7 931 000</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>67 522 000</b>

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24808744399	2	3 493 000	6 986 000
	2	3 353 000	6 706 000
	2	3 283 000	6 566 000
	1	3 255 000	3 255 000
	2	3 213 000	6 426 000
	1	3 073 000	3 073 000
	1	3 003 000	3 003 000
	1	2 933 000	2 933 000
	3	2 926 000	8 778 000
	1	2 443 000	2 443 000
	3	2 373 000	7 119 000
	1	2 303 000	2 303 000

### Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag Lån 24808744399 har første avdrag 30.09.2024 med kr 461 369

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
2	3 493 000	9 015
2	3 353 000	8 653
2	3 283 000	8 473
1	3 255 000	8 400
2	3 213 000	8 292
1	3 073 000	7 931
1	3 003 000	7 750
1	2 933 000	7 569
3	2 926 000	7 551
1	2 443 000	6 305
3	2 373 000	6 124
1	2 303 000	5 943



**Noter årsregnskap 2021 Bjørnstadsvingen borettslag**

---

**Langsiktig gjeld**

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



## Noter årsregnskap 2021 Bjørnstadsvingen borettslag

### Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
2937 Påløpte energikostnader	0	1 176
2979 Andre forskudd	0	1 632
2980 Andre påløpte kostnader	0	1 629
2985 Mellomregning finansieringsforetak	51 144	50 491
<b>Sum</b>	<b>51 144</b>	<b>54 928</b>

### Note 17 - Fond

Vedlikeholdsfond (1395/2075)	2021	2020
Inngående balanse	0	0
Innbetalt til vedlikeholdsfond	250 000	0
Renter vedlikeholdsfond	10,96	0
<b>Utgående balanse</b>	<b>250 010,96</b>	<b>0</b>

Vedlikeholdsfond avsatt til fremtidig vedlikehold.

### Note 18 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2021
Bokført langsiktig gjeld	67 522 000
Innskuddskapital	28 938 000
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>96 460 000</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>96 460 000</b>

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 28 938 000. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.



Resultat og balanse med noter for Bjørnstadsvingen borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Bjørnstadsvingen borettslag**

Styreleder	Christoffer Mazarino (sign.)	30.03.2022
Styremedlem	Tore Mong (sign.)	10.03.2022
Styremedlem	Miriam Mosleh (sign.)	29.03.2022
Styremedlem	Lene Veraas (sign.)	29.03.2022
Styremedlem	Anniken Lunevski Reneflot (sign.)	10.03.2022



KPMG AS  
Nordre Fokserød 14  
3241 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Bjørnstadsvingen borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### 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

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



Uavhengig revisors beretning - Bjørnstadsvingen borettslag

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.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Sandefjord, 1. april 2022  
KPMG AS

Thomas Alfheim  
Statsautorisert revisor