



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	954 356 051
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	BJØRNEFARET BORETTSLAG
Forretningsadresse:	co/Bori BBL Bjørnsøns gate 35 2003 LILLESTRØM

### 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:	Linda
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	13.04.2023

### 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, 27.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	13 542 217	13 020 072
Annen driftsinntekt		49 669	50 234
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 591 886</b>	<b>13 070 306</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	1 074 582	1 007 169
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	5 631	8 095
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,	9 674 757	7 958 982
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 754 970</b>	<b>8 974 247</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 836 916</b>	<b>4 096 060</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 988	2 641
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		1 629 388	1 007 450
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 627 400</b>	<b>-1 004 809</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 209 516</b>	<b>3 091 251</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 209 516</b>	<b>3 091 251</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	12	1 209 516	3 091 251
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 209 516</b>	<b>3 091 251</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10, 15	77 209 418	77 209 418
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	10	1 408	7 039
Sum varige driftsmidler		77 210 826	77 216 457
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		77 210 826	77 216 457
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		65 403	55 149
Andre fordringer		559 036	394 024
Sum fordringer		624 440	449 173
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 365 745	5 307 476
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 365 745	5 307 476
Sum omløpsmidler		4 990 184	5 756 648
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>82 201 011</b>	<b>82 973 105</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	11	27 200	27 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	12	7 477 666	8 687 182
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 477 666</b>	<b>-8 687 182</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-7 450 466</b>	<b>-8 659 982</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	66 747 520	68 648 502
Øvrig langsiktig gjeld	14	22 723 800	22 723 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>89 471 320</b>	<b>91 372 302</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		52 513	88 942
Annen kortsiktig gjeld		127 643	171 844
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>180 157</b>	<b>260 786</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>89 651 477</b>	<b>91 633 088</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>82 201 011</b>	<b>82 973 105</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 642943

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 954 356 051  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BJØRNEFARET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: co/Bori BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

**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: Linda  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2023

**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, 03.08.2023



Organisasjonsnr: 954 356 051  
BJØRNEFARET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	13 542 217	13 020 072
Annen driftsinntekt		49 669	50 234
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 591 886</b>	<b>13 070 306</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	1 074 582	1 007 169
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	5 631	8 095
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	9 674 757	7 958 982
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 754 970</b>	<b>8 974 247</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 836 916</b>	<b>4 096 060</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 988	2 641
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		1 629 388	1 007 450
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 627 400</b>	<b>-1 004 809</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		0	0
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		0	0
<b>Årsresultat</b>		<b>1 209 516</b>	<b>3 091 251</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 209 516</b>	<b>3 091 251</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	12	1 209 516	3 091 251
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 209 516</b>	<b>3 091 251</b>



Organisasjonsnr: 954 356 051  
BJØRNEFARET BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10, 15	77 209 418	77 209 418
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	10	1 408	7 039
Sum varige driftsmidler		77 210 826	77 216 457
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		77 210 826	77 216 457
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		65 403	55 149
Andre fordringer		559 036	394 024
Sum fordringer		624 440	449 173
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 365 745	5 307 476
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 365 745	5 307 476
Sum omløpsmidler		4 990 184	5 756 648
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>82 201 011</b>	<b>82 973 105</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	11	27 200	27 200



<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	12	7 477 666	8 687 182
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 477 666</b>	<b>-8 687 182</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-7 450 466</b>	<b>-8 659 982</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	13	66 747 520	68 648 502
Øvrig langsiktig gjeld	14	22 723 800	22 723 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>89 471 320</b>	<b>91 372 302</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		52 513	88 942
Annen kortsiktig gjeld		127 643	171 844
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>180 157</b>	<b>260 786</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>89 651 477</b>	<b>91 633 088</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>82 201 011</b>	<b>82 973 105</b>



Organisasjonsnr: 954 356 051  
BJØRNEFÅRET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

#### Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note  
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Note  
2

#### Spesifisering av resultatregnskapet

##### Lønnskostnader

Lønn	Årets	Fjorårets
	480053.00	442590.00
Folketrygdavgift	Årets	Fjorårets
	149043.00	140870.00
Pensjonskostnader	Årets	Fjorårets
	9344.00	7033.00
Andre ytelser	Årets	Fjorårets



436141.00 416677.00

<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1074581.00	1007170.00

## Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>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>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

## Note

3

### Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer



Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Bjørnefarets Borettslag  
Elgtråkket 11D, 2014 Blystadlia  
Bjornefarets.no  
23.03.2023

## INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Bjørnefarets Borettslag  
**Torsdag 13. April 2023 kl. 1900** i Bjørnestua, Elgtråkket 11.  
Inngang er på kortsiden mot Bjørnefarets 3.

### TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSBERETNING FOR 2022
3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022
4. GODTGJØRELSER TIL STYRET
5. INNKOMNE FORSLAG

Det er 4 saker til behandling

- A) Ønske om å installere heis i blokkene i vårt borettslag
- B) Forslag til vognskur
- C) Forslag om valgkomite
- D) Orden på arkivet av eldre protokoller

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE:

- A) Valg av styreleder og 2 styremedlemmer for 2 år.
- B) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år.
- C) Valg av 3 medlemmer og 1 varamedlem til valgkomiteen for 1 år.
- D) Valg av 6 delegerte og 3 varadelegerte til BORI's generalforsamling for 1 år.

Det vil ikke være anledning til å behandle andre saker og forslag enn de som er med i innkalling. Benkeforslag vil kun være aktuelt på valg av tillitspersoner.

Blystadlia, 10.03.2023

Styret for Bjørnefarets Borettslag





Bjørnefarets Borettslag  
Elgtråkket 11D, 2014 Blystadlia  
Bjørnefaret.no  
23.03.2023

På generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle/samboende møte, men bare med en stemme for andelen, § 7 - 2.

Bruker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom De ikke kan møte på generalforsamlingen, kan De i henhold til lov om borettslag § 7-3 første ledd møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen.





Bjørnefarets Borettslag  
Elgtråkket 11D, 2014 Blystadlia  
Bjornefaret.no  
23.03.2023

**Innstilling til saker som skal behandles på ordinær generalforsamling  
Torsdag 13. April 2023.**

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder.
  - B) Opptak av navnefortegnelse.
  - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen.
  - D) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.
  - E) Valg av tellekorps
- Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen.

**2. ÅRSBERETNING FOR 2022**

Årsberetningen vedlegges, og anbefales godkjent.

**3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022**

- A) Regnskapet for 2022.  
Anbefales godkjent. Det er forutsetninger for fortsatt drift.
- B) Anvendelse av årsresultatet.  
Styret foreslår at resultatet legges til opptjent egenkapital.

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

- A) Styret:  
Valgkomiteens forslag til styrehonorar legges frem på møtet.
- B) Valgkomiteen:  
Styrets forslag til honorar legges frem på møtet.





Bjørnefarets Borettslag  
Elgtråkket 11D, 2014 Blystadlia  
Bjornefaret.no  
23.03.2023

5. Innkomne forslag

A) Ønske om å installere heis i blokkene i vårt borettslag, Heidi Edvardsen

I dagens samfunn bor vi lengre hjemme en tidligere.  
Vi ønsker fortsatt å bo i våre hjem.  
Flere eldre bygårder i Oslo har blant annet ettermontert heiser.

Forslag til vedtak:

Bjørnefarets borettslag henter inn priser og tilbud på ettermontering av heis med en fremdriftsplan strekt over 5-10 år med montering av heis i alle oppganger.

Styrets innstilling:

Styret ser ikke at det er mulig å montere heis i oppgangene i Elgtråkket 9 og 11, da det ikke er plass i trappegangen. I Bjørnefaret 1 og 3 og Elgtråkket 7 er det bare en liten plass mellom rekkverkene.

Styrets forslag til vedtak:

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer nei til forslaget.





Bjørnefarets Borettslag  
Elgtråkket 11D, 2014 Blystadlia  
Bjornefarets.no  
23.03.2023

### **B) Forslag til vognskur, Helena Svele:**

Jeg ønsker å fremme et forslag om å skaffe vognskur for borettslagets beboere. Da det ikke er lov å sette barnevogner i oppgangen ville det både vært praktisk og tidsbesparende å ha et låsbart vognskur tilgjengelig utenfor blokka. Med tanke på at vi heller ikke har tilgang på heis i vårt borettslag er det mye tid og krefter som daglig går bort til å gå opp og ned trapper, samt låse opp dører, for å hente og parkere barnevogna på angitt plass i kjelleren, og dette samtidig med å bære på barnet sitt m.m. til og fra barnehagen før og etter en arbeidsdag. Et vognskur kommer ikke bare småbarnsforeldre blant beboerne til gode, men også beboernes gjester og fremtidige boligkjøpere. Håper dermed forslaget vil støttes av flertallet.

### **Forslag til vedtak:**

Borettslaget investerer i et låsbart vognskur som kan stå plassert lett tilgjengelig i borettslagets utearealer.

### **Styrets innstilling:**

Styret forstår forslagstillers ønske, men ser det vil være vanskelig å løse i praksis med tanke på hvordan disse plassene skal fordeles per andelseier, tiltaket er mest sannsynligvis søknadspliktig grunnet størrelse og vil gjøre store innhugg i utearealet.

### **Styrets forslag til vedtak:**

Styret foreslår at generalforsamlingen stemmer nei til dette forslaget.





Bjørnefaret Borettslag  
Elgtråkket 11D, 2014 Blystadlia  
Bjornefaret.no  
23.03.2023

**C) Forslag om valgkomite, Lars Kåre Marcussen**

Se saken i vedlegg 1.

**Styrets innstilling:**

Innledningsvis er forslaget fra Marcussen i år, som i fjor, et personangrep på vår styreleder Kenneth Bredesen, som styret mener ikke hører hjemme på en generalforsamling. Valgkomiteens oppgave er å innstille potensielle styremedlemmer til styret, som beboerne stemmer over på generalforsamlingen. Styret oppfatter at valgkomiteen allerede utfører de oppgavene som foreslås. Dette står i borettslagets vedtekter.

**Styrets forslag til vedtak:**

Styret foreslår at generalforsamlingen stemmer nei til dette forslaget.





Bjørnefarets Borettslag  
Elgtråkket 11D, 2014 Blystadlia  
Bjornefaret.no  
23.03.2023

#### D) Orden på arkivet av eldre protokoller

Se saken i vedlegg 2

#### Styrets innstilling:

Innledningsvis fortsetter Marcussen å anklage styret, i år som i fjor, for å skjule ting, samt nok et personangrep på styreleder Kenneth Bredeesen. Styret har hentet inn protokoller fra og med 2012-2018 fra Bori og derfor er ikke dette forslaget relevant å ta opp på generalforsamlingen. Styret, ved nestleder, har gitt forslagstiller beskjed om at vi har protokollene, uten at dette er godt nok for forslagsstiller. Dersom beboere ønsker å se eldre protokoller, kan dette gjøres i Styrets åpningstid.

#### Styrets forslag til vedtak:

Styret foreslår at generalforsamlingen stemmer nei til dette forslaget.

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder og 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 3 medlemmer til valgkomiteen for 1 år
- D) Valg av 6 delegerte og 3 varadelegerte til BORI's generalforsamling for 1 år

Valgkomiteens forslag til nytt styre vil bli lagt frem på generalforsamlingen

#### Valgkomiteen:

Terje Rustad (sign.)

Synne Westeng (sign.)

Pia Modahl (sign.)

Heidi Nicolaysen (sign.)



*Bjørnefaret  
borettslag*



Bjørnefarets Borettslag  
Elgtråkket 11D, 2014 Blystadlia  
Bjørnefaret.no  
23.03.2023

**C) Valg av 3 medlemmer for valgkomiteen for et år.**

Styrets forslag til valgkomite vil bli lagt frem på generalforsamlingen

**D) Valg av 6 delegerte og 3 varadelegerte til Boris generalforsamling for ett år.**

Valgkomiteens forslag er at det nye konstituerte styret med styremedlemmer og varamedlemmer deltar på BORI's generalforsamling 2023.





Bjørnefarets Borettslag  
Elgtråkket 11D, 2014 Blystadlia  
Bjornefaret.no  
23.03.2023

## STYRETS ÅRSBERETNING 2022

Styrets virksomhet fra generalforsamling april 2022 til april 2023.

### 1. TILLITSVALGTE

Det konstituerte styret etter ordinær generalforsamlingen 2022 var følgende:

#### Styret

Styreleder: Kenneth Bredesen  
Nestleder: Lars Henrik Kristiansen  
Styremedlemmer: Rebecca Misteregg  
Stian Bjerkan  
Ingolf Nesbø  
Varamedlemmer: 1. møtende vararepresentant: Sara Meløysund-Haslie  
2. vararepresentant: Isha Kaur Talwar  
3. vararepresentant: Heidi Edvardsen  
4. vararepresentant: Yngve Halvorsen

#### Valgkomiteen

Leder Terje Rustad  
Medlem Synne Westeng  
Medlem Pia Modahl  
Vara Heidi Nicolaysen

#### Til stede på generalforsamlingen i Bori for 2022:

Ingen fra styret hadde anledning til å delta på generalforsamlingen i Bori.

### 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI i henhold til forretningsførerkontrakt.

Revisor er statsautorisert revisor Svindal, Leidland, Myhrer & Co AS, Lillestrøm.





Bjørnefarets Borettslag  
Elgtråkket 11D, 2014 Blystadlia  
Bjornefarets.no  
23.03.2023

### 3. GENERELLE OPPLYSNINGER

#### Virksomhetens art.

Borettslaget ble stiftet i 1978. Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av borettslova og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Borettslaget er registrert i foretaksregistret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954 356 051.

Borettslaget består av 272 andelsleiligheter fordelt på 5 blokker. Eiendommen har gårdsnummer 103, bruksnummer 319 i Rælingen kommune. Borettslaget eier tomten.

#### Ansatte / arbeidsmiljø.

Borettslaget har ansatt Kåre Nygård i full vaktmesterstilling.

Styret har utarbeidet eget Internkontrollsystem for borettslaget og det er en egen HMS perm for oppfølging av aktuelle tiltak i borettslaget.

#### Ytre miljø

Borettslagets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø.

#### Likestilling

Borettslagets styre har bestått av 1 kvinne og 4 menn. Tre varamedlemmer er også kvinner.

Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i borettslaget.

#### Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer. Hver leilighet har en garasje plass. Borettslaget har hatt en avtale med P-Service siden januar 2017. Det er utarbeidet parkeringsregler som gir gjester mulighet til å parkere maks 72 timer. Beboere kan registrere maks 2 biler i vår database for andelseiere. En av disse må benytte garasje plass. Styret har i samarbeid med P-Service gjort tilgjengelig elektronisk registrering for gjester og ved nødvendighet delt ut parkeringskort til beboere som har hatt utfordringer med digital løsningen. Tilbakemeldingene fra beboere har vært svært



*Bjørnefarets  
borettslag*



Bjørnefarets Borettslag  
Elgtråkket 11D, 2014 Blystadlia  
Bjornefaret.no  
23.03.2023

positive. Det er nå lettere å ta imot gjester og mindre frustrasjon rundt parkeringssituasjonen.

## **Bjørnestua**

I 2022 har det vært bra med utleie. Det leies stort sett ut til dåp, jubileumsfeiring, konformasjoner og bursdager. Aldersgrense for utleie er 23 år

## **Nøkler**

Nøkler og portåpnere kan kjøpes hos Romerike Låsservice på Strømmen, etter at styret har sendt en forespørsel med riktig opplysninger. Beboere kan søke om dette ved å sende e-post til [post@bjornefaret.no](mailto:post@bjornefaret.no)  
Den enkelte beboer må selv betale for nøkkel og portåpner hos forhandler.

## **Bruksoverlating ("fremleie")**

Søknadsskjema om bruksoverlating fås ved henvendelse til BORI. Søknader skal godkjennes av borettslagets styre.

## **Renhold**

Fra 01.04.21 har Linns renhold vært engasjert til å vaske alle trappeoppgangene, og trapper ned til garasjer. Renholdet har fungert bra i 2022 og styret har håndtert klager fortløpende.

## **Renovasjon**

Renovasjon i borettslaget blir foretatt av ROAF hver tirsdag morgen.

Papp og papir skal kastes i papircontainerne som står ved innkjøring til garasjene til Bjørnefaret 1 og 3, og på snuplassen ved Elgtråkket 9 og 11.

Papircontainerne er kun til papp og papir. Hvis containerne brukes til annet avfall medfører dette ekstra kostnader for borettslaget.

NB: Det skal ikke etterlates plastposer eller annet avfall ved disse containere.

Glass og metallemballasje kan kastes i glassigloene ved gangveien opp mot Bjørnefaret 1-4.

Annet avfall plikter beboere selv å fjerne, eventuelt benytte seg av komprimator bilen som kommer en gang hvert år.



*Bjørnefaret*  
*borettslag*



Bjørnefarets Borettslag  
Elgtråkket 11D, 2014 Blystadlia  
Bjornefaret.no  
23.03.2023

## Brannsikringsutstyr

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Brannslukkingsapparater, røykvarslere og brannslanger er borettslagets eiendom, og må ikke fjernes fra leiligheter eller fellesarealer uten avtale med styret.

## Rabattavtaler

Alle andelseiere oppfordres til å besøke BORI sine hjemmesider hvor fordeler for medlemmer legges ut / bekjentgjøres.

Alle andelseiere kan benytte SMS Elektro AS til rabatterte priser ved arbeid i sine leiligheter.

## Internett, TV og telefoni

Borettslaget får levert TV og Internett tjenester fra Telia as, tidligere Get as, som har servicetelefon 924 05 050. Borettslaget har en fellesavtale som gir beboere en get boX og internett 50/50 inkludert i husleien. Beboere får også rabatterte priser på andre pakker hos Telia. Beboere som har opprettet et kundeforhold kan logge seg inn på telia.no for fullstendig oversikt.

## Utførte vedlikeholdsarbeider og installasjoner i perioden.

- Utskiftning av teglstein på endevegger og sprang.
- Vedlikehold utført på bommer og garasjeporter.
- Det er utført kontroll av lekeplassene.
- Det er byttet flere benker på uteområdet.
- Det har vært noen tilfeller av lekkasjesaker som måtte utbedres

## Anskaffelser

Det har ikke vært noen anskaffelser i 2022.

## Sikring mot tap av felleskostnader

Borettslaget er tilknyttet Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond mot eventuelle tap av innbetaling av felleskostnader.



*Bjørnefaret  
borettslag*



Bjørnefarets Borettslag  
Elgtråkket 11D, 2014 Blystadlia  
Bjornefaret.no  
23.03.2023

## Lån og låneopptak

Samlet gjeld til Handelsbanken er pr 31.12.2022 kr. 66 747 520,-  
Lånet har en flytende rente 1,95%  
Den gjennomsnittlige gjeldsbelastning per leilighet er 245 395,-.

## 4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer og bygninger er i perioden forsikret i Protector forsikring. Borettslagets egenandel er for tiden kr 10.000,-.  
Ved skade i boligen skal beboerne uten unødvendig opphold ta kontakt med styrets vakttelefon 911 68 610.

Kontaktinformasjon til forsikringsselskapet er: 24 13 18 88  
Forsikringen dekker **ikke** innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## 5. FORKJØPSRETT

Andelseierne har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI. Annonsen finnes på BORI's internettsider [www.bori.no](http://www.bori.no).

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivningen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan etter anmodning anslå markedspris.



*Bjørnefaret  
borettslag*



Bjørnefarets Borettslag  
Elgtråkket 11D, 2014 Blystadlia  
Bjornefaret.no  
23.03.2023

## 6. STYRETS ARBEID

### Møtevirksomhet

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 11 styremøter og behandlet 21 protokollerte saker i 2022 og 10 protokollerte saker i 2023.

Det har også vært avholdt arbeidsmøter, interne og eksterne hvor enkeltsaker har vært tatt opp.

### Styrerommet

Styrerommet har holdt åpent en time annenhver torsdag, unntatt i forbindelse med ferie, jul, påske og offentlige helligdager.

### Borettslagets internettside

Borettslaget har egen internettside. Denne finner du på [www.bjornefaret.no](http://www.bjornefaret.no). Der kan man finne informasjon om borettslaget.

Det ligger også kopier av protokoller fra styremøter, generalforsamlinger, utsendte beboerinfoer og borettslagets vedtekter.

### Beboerinfo

Generelle infoskriv er hengt opp på oppslagstavlene og lagt ut på hjemmesiden.

### Komprimatorbil.

Vi hadde komprimatorbil våren 2022

### Hunde/kattehold

Det har ikke vært noen klager ang. dyrehold i perioden. Vi ber alle hunde- og katteeiere plukke opp etter sitt husdyr. Lekeplassene er ikke egnet sted for lufting.

### Vedlikehold og vask av garasjer

Garasjene ble vasket i august.

### Samarbeid med BORI

Samarbeidet med Bori fungerer bra.



*Bjørnefaret  
borettslag*



Bjørnefarets Borettslag  
Elgtråkket 11D, 2014 Blystadlia  
Bjornefare.no  
23.03.2023

## Rettslige tvister.

Borettslaget er ikke involvert i noen rettslige tvister.

## Styrets utgifter.

Styrets nøkternhet er videreført i 2022 og borettslaget har svært små utgifter til reiser, representasjon, gaver, kontorrekvisita etc. Styret disponerer beboernes penger og det er lagt stor vekt på at disse brukes på den best mulige måte og til fordel for beboere.

## 7.REGNSKAPET FOR 2022

Resultatet av driften for 2022 viser et driftsresultat på kr. 2 836 916,- og et resultat på kr. 1 209 516,-. Styret foreslår at resultatet overføres til udekket tap, iht regnskapsførers forslag.

Borettslagets disponible midler fremkommer av note 10 til regnskapet og består av differansen mellom kontanter/bank/fordringer og kortsiktig gjeld. Disponible midler pr. 31.12.2022 er kr. 4 810 028,-.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr. 31.12.2022 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overenstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3, bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Det har ikke intrådt andre vesentlige forhold av økonomiske eller av en annen karakter fra 31.12.2022 og frem til styrets årsberetning er avgitt.



*Bjørnefarets  
borettslag*



Bjørnefaret Borettslag  
Elgtråkket 11D, 2014 Blystadlia  
Bjornefaret.no  
23.03.2023

## 8. BUDSJETT FOR 2023

I budsjettet er det lagt til grunn en generell prisstigning på 5 % på alle poster hvor ikke annet er oppgitt.

Budsjettet for 2023 er planlagt med et overskudd på kr 2 451 880,-, men med økte renter kan dette endre seg..

Det er ikke budsjettetert med noe økning av husleie i 2023, men styret vil følge med på utgiftene og eventuelt komme med tiltak ved behov.

### **Forretningsførerhonorar.**

Forretningsførerhonoraret, inkludert styreportalen, utgjør kr. 335 000,- for 2023.

### **Finanskostnader.**

Det er forventet at rentenivået på lånet vil øke fra dagens rente på 1,95%.

### **Finansinntekter.**

Det er budsjettetert med de samme renteinntektene som i 2022.

### ***Kommunale avgifter***

Det er lagt til grunn en økning i de kommunale avgiftene for 2023.

### **Energi/ brensel**

Det er forventet at vi har det samme strømforbruket som i 2022, men utgiftene vil være høyere pga strømprisene.





Bjørnefaret Borettslag  
Elgtråkket 11D, 2014 Blystadlia  
Bjornefaret.no  
23.03.2023

Styret for Bjørnefaret borettslag - Blystadlia, 23.03.2023

Stian Bjerkan  
Styremedlem

Ingolf Nesbø  
Styremedlem

Rebecca Mistereggen  
Sekretær

Lars Henrik Kristiansen  
Nestleder

Kenneth Bredesen  
Styreleder



Bjørnefaret  
borettslag



**Bjørnefarets Borettslag**

**Årsoppgjør 2022**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



Bjørnefarets Borettslag org.nr. 954356051



## Resultatregnskap 2022

Bjørnefarete Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	13 542 217	13 020 072	13 028 624	14 310 624
Annen driftsinntekt		49 669	50 235	45 000	45 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>13 591 886</b>	<b>13 070 307</b>	<b>13 073 624</b>	<b>14 355 624</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	2	1 074 582	1 007 169	1 018 500	958 500
Avskrivninger	10	5 631	8 095	22 500	22 500
Konsulenttjenester	3	379 168	399 386	377 000	397 000
Kontingenter		110 582	108 885	112 744	112 744
Rep og vedlikehold	4	2 045 182	720 604	1 320 000	1 070 000
Forsikringer		702 981	715 011	771 000	771 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	5	3 436 916	3 333 844	3 500 000	3 650 000
Energi og fyring	6	624 405	618 922	500 000	600 000
Kabel-TV og telefoni	7	1 356 683	1 261 880	1 280 000	1 405 000
Driftskostnader	8	692 391	650 801	671 000	711 000
Leiekostnader		11 721	9 780	0	0
Andre driftskostnader	9	118 248	106 417	176 000	176 000
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		196 480	33 452	50 000	50 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>10 754 970</b>	<b>8 974 247</b>	<b>9 798 744</b>	<b>9 923 744</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>2 836 916</b>	<b>4 096 060</b>	<b>3 274 880</b>	<b>4 431 880</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		1 988	2 641	20 000	20 000
Finanskostnad		1 629 388	1 007 450	1 275 000	2 000 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-1 627 400</b>	<b>-1 004 809</b>	<b>-1 255 000</b>	<b>-1 980 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 209 516</b>	<b>3 091 251</b>	<b>2 019 880</b>	<b>2 451 880</b>
Overført udekket tap	12	1 209 516	3 091 251	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>1 209 516</b>	<b>3 091 251</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2022 for Bjørnefarete Borettslag



## Balanse 31.12.2022

Bjørnefaret Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	10, 15	70 500 429	70 500 429
Tomt	10, 15	6 708 990	6 708 990
Andre driftsmidler	10	1 408	7 039
Sum varige driftsmidler		77 210 826	77 216 457
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum anleggsmidler		77 210 826	77 216 457
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		559 036	394 024
Kundefordringer		65 403	55 149
Sum fordringer		624 440	449 173
Bankinnskudd, kasse o.l.		4 365 745	5 281 610
Skattetrekkonto		0	25 866
Sum omløpsmidler		4 990 184	5 756 648
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>82 201 011</b>	<b>82 973 105</b>

Balanserapport 2022 for Bjørnefaret Borettslag

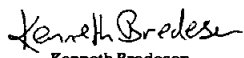
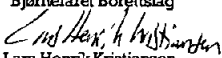





## Balanse 31.12.2022

Bjørnefaref Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	5	27 200	27 200
Udekket tap		-7 477 666	-8 687 182
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-7 450 466</b>	<b>-8 659 982</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	66 747 820	68 646 502
Borettsinnskudd	8	22 723 800	22 723 800
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>89 471 320</b>	<b>91 372 302</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		62 513	88 942
Annen kortsiktig gjeld		127 643	171 844
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>180 157</b>	<b>260 786</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>89 651 477</b>	<b>91 633 088</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>82 201 011</b>	<b>82 973 105</b>

Bjørnefaref Borettslag

 Kenneth Bredesen Styrets leder	 Lars Henrik Kristiansen Nestleder	 Ingolf Olaf Nesbø Styremedlem
 Gunn Bjørkan Styremedlem	 Rebecca Mysterøgen Styremedlem	

Balanserapport 2022 for Bjørnefaref Borettslag



## Regnskapsprinsipper

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

### Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

## Note 1 Felleskostnader

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Budsjett 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>
Annet	2 045	0	0	0
Generelle felleskostnader	9 959 516	9 222 648	9 425 000	10 415 000
Lokaler	23 740	25 140	0	0
Renhold	149 072	162 624	0	0
Stipulerte avdrag	2 133 096	1 665 528	2 133 000	1 700 000
Stipulerte rentekostnader	1 274 748	1 944 132	1 275 000	2 000 000
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>13 542 217</b>	<b>13 020 072</b>	<b>13 028 624</b>	<b>14 310 624</b>



## Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Lønn til ansatte	428 169	394 263	455 000	330 000
Feriepenger	61 228	56 380	60 000	60 000
Fri telefon	8 784	8 784	0	0
Annen fordel i arbeidsforhold	123 600	123 600	10 000	10 000
Motkonto for gruppe 52	-141 728	-140 437	0	0
Gruppelivsforsikring	877	0	0	0
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	407 420	394 000	400 000	400 000
Annen oppgavepliktig godtgjørelse	18 500	14 000	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	140 410	132 921	55 000	120 000
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskost	8 633	7 950	3 500	3 500
Innberetningspliktig pensjonskostnad	9 344	7 033	0	0
Yrkesskadeforsikring	0	1 020	5 000	5 000
Pensjonsforsikring for ansatte	9 344	7 657	0	0
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>1 074 582</b>	<b>1 007 169</b>	<b>1 018 500</b>	<b>958 500</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

## Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre konsulenttjenester	9 281	0	0	0
Forretningsførsel	341 380	331 760	335 000	355 000
Juridisk rådgivning	0	11 469	20 000	20 000
Revisjon	9 125	9 125	12 000	12 000
Teknisk bistand	0	33 006	10 000	10 000
Tilleggstjenester	10 631	9 848	0	0
Vakthold	7 838	3 266	0	0
Vedlikeholdsplan	913	913	0	0
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>379 168</b>	<b>399 386</b>	<b>377 000</b>	<b>397 000</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



## Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brannsikring	3 931	4 225	20 000	20 000
Bygninger	226 243	197 920	1 020 000	420 000
Egenandel	0	0	30 000	30 000
Eiendom	0	0	20 000	20 000
Elektro	25 140	35 983	50 000	50 000
Garasjer	155 038	121 923	50 000	50 000
Større vedlikehold	1 248 750	119 500	0	0
Utvendig anlegg	255 649	147 740	40 000	40 000
Ventilasjon	23 654	60 113	40 000	40 000
VVS	106 776	33 202	0	0
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>2 045 182</b>	<b>720 604</b>	<b>1 320 000</b>	<b>1 070 000</b>

## Note 5 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Kommunale avgifter	3 436 916	3 333 844	3 500 000	3 650 000
<b>Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt</b>	<b>3 436 916</b>	<b>3 333 844</b>	<b>3 500 000</b>	<b>3 650 000</b>

## Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Strøm	624 405	618 922	500 000	600 000
<b>Sum energi og fyring</b>	<b>624 405</b>	<b>618 922</b>	<b>500 000</b>	<b>600 000</b>



## Note 7 Kabel-TV og telefoni

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Budsjett 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>
Kabel-TV/Bredbånd	1 348 116	1 237 114	1 275 000	1 400 000
Telefon	8 567	24 766	5 000	5 000
<b>Sum kabel-TV og telefoni</b>	<b>1 356 683</b>	<b>1 261 880</b>	<b>1 280 000</b>	<b>1 405 000</b>

## Note 8 Driftskostnader

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Budsjett 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>
Brøyting/strøing/feiing	15 221	21 265	21 000	21 000
Renhold	588 064	557 311	550 000	590 000
Søppeltømming / container	89 107	72 225	100 000	100 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>692 391</b>	<b>650 801</b>	<b>671 000</b>	<b>711 000</b>



## Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	2 222	831	20 000	20 000
Arbeidsklær, verneutstyr	5 915	0	0	0
Belysning, sikringer	0	0	10 000	10 000
Inventar	5 803	0	5 000	5 000
Kontormaskiner	0	0	5 000	5 000
Nøkler, låser, skilt	12 540	38 486	35 000	35 000
Renhold	0	905	0	0
Verktøy og redskaper	30 066	3 578	5 000	5 000
<b>Sum driftsmateriale</b>	<b>56 547</b>	<b>43 800</b>	<b>80 000</b>	<b>80 000</b>
Annet	0	655	0	0
Generalforsamling	17 107	7 401	10 000	10 000
Kostnader tillitsvalgte	0	0	7 000	7 000
Kurs, møter, konferanser	0	0	6 000	6 000
Lisenser/software	12 733	29 490	15 000	15 000
Porto	0	0	1 000	1 000
Rekvisita	119	0	30 000	30 000
Velferd	16 125	15 925	20 000	20 000
<b>Sum kontorkostnader</b>	<b>46 084</b>	<b>53 471</b>	<b>91 000</b>	<b>91 000</b>
Gave, ikke	5 000	1 868	2 000	2 000
Bank og kortgebyrer	10 618	7 277	3 000	3 000
<b>Sum andre kontorkostnader</b>	<b>15 618</b>	<b>9 145</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>118 248</b>	<b>106 417</b>	<b>176 000</b>	<b>176 000</b>



## Note 10 Anleggsmidler

	Arbeids- maskiner	Inventar	Kopi- maskin	Bygninger	Tomter	Vaktmester- leilighet
Anskaffelses- kost pr 01.01.	33 660	102 097	23 831	70 140 429	6 708 990	360 000
Årets tilgang	0	0	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0	0	0
Anskaffelses- kost pr 31.12.	33 660	102 097	23 831	70 140 429	6 708 990	360 000
Akkumulerte avskriv. pr 31.12.	33 660	100 690	23 831			
Akkumulerte nedskriv. Pr 31.12.	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr 31.12.	0	1 407	0	70 140 429	6 708 990	360 000
Årets avskrivninger		5 631				
Antatt levetid i år	5	5	3			

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

## Note 11 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 27 200 fordelt på 272 andeler à kr. 100.

## Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	-8 687 182	-11 778 433
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 209 516	3 091 251
Sum opptjent egenkapital 31.12	-7 477 666	-8 687 182



## Note 13 Pantelån

### HANDELSBANKEN

Renter 31.12.22: 3,70%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2018

74 800 000

Nedbetalt tidligere

6 151 498

Nedbetalt i år

1 900 982

Lånesaldo 31.12

66 747 520

Beregnet innfrielsesdato: 28.09.2048

**Sum langsiktig gjeld**

66 747 520

**Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt**

**2022**

Gjeld til kredittinstitusjoner

58 224 070

## Note 14 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

## Note 15 Pant og sikkerhetsstillelse

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	89 471 320	91 372 302
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	77 209 418	77 209 418
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	99 273 800	99 273 800



**Note 16 Disponible midler**

	2022	2021
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>5 495 863</b>	<b>4 482 542</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	1 209 516	3 091 251
Tilbakeføring av avskrivning	5 631	8 095
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-1 900 982	-2 086 026
B. Årets endring i disponible midler	-685 835	1 013 320
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>4 810 028</b>	<b>5 495 863</b>
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	4 990 184	5 756 648
- Kortsiktig gjeld	180 157	260 786
= <b>Disponible midler 31.12</b>	<b>4 810 028</b>	<b>5 495 863</b>



Revisjonsberetning legges frem på generalforsamlingen.



Forag 1.

## **Forslag til generalforsamlingen i Bjørnefaret borettslag den 13.04.2023.**

Jeg opplever å ikke ha noe styre å henvende meg til. Har sendt eposter til styret, og får ikke svar.

Vi har et styre som godkjenner/ ved at de ikke tar avstand at leder K. Bredesen kan gå rundt å skremme/true med hunden sin.

Hundeforskriften følger han ikke helle. Når jeg tar dette opp på generalforsamlingen sier styret at det er jeg som mobber styreleder K. Bredesen. Jeg er enig i at jeg kunne ha gått til politiet, og mener at generalforsamlingen er et lavere nivå. Jeg ønsket å løse saken på laveste nivået og tok det opp direkte med leder K. Bredesen på telefon. Han hevet stemmen kraftig og bryter. Så sendte jeg ham en epost, som han ikke svarer på heller. Styret gir leder K. Bredesen støtte ved at de sier at det er jeg som mobber, og at styret ikke tar avstand er støtte, og i det minste indirekte. Jeg opplever at dette er trist, at jeg ikke får svar fra styret på henvendelser til.

Forslag til vedtak:

Valgkomitéen legger fram en innstilling til et styre som skal hjelpe alle beboerne i borettslaget. Svare alle beboerne i borettslaget på skriftlige, og muntlige henvendelser innen rimelig tid.

*Lars Kåre Marcussen*

L-83 Lars Kåre Marcussen



Forslag: 2

## **Forslag til generalforsamlingen i Bjørnefaret borettslag den 13.04.2023.**

Protokollen fra generalforsamlingen i 2022 har jeg etterlyst og får ikke svar. Høsten 2022 kom det en protokoll fra generalforsamlingen på nettet, men den hadde ikke med forslagene som var til behandling og heller ikke underskrevet innen 20.01.2023. Er det her noe som styret forsøker å holde skjult for beboerne. (Jeg er klar over at forslaga sto i sakspapirene til generalforsamlingen) Jeg mener forslagene skal stå i protokollen som er et rettsdokument. Har også etterlyst styreprotokoller om de gamle dørene som leder K. Bredesen sto på møte i Bjørnestua og anbefalte. Han opplyste at han kjente godt til disse dørene. Firmaet som skulle sette inn disse dørene opplyste også at K. Bredesen kjente godt til disse dørene. Dørene ble kjøpt, og det kom fort inn mange klager på kvaliteten av disse dørene. Så ble det bestemt at dørene skulle byttes ut igjen. Dørene hadde tydeligvis en så dårlig kvalitet at styret engang ikke fikk solgt dørene til gjenbruk, men dørene gikk rett i søpla. Her har styret kastet bort mye penger til innen nytte, og dette utgjør et tap på opp mot en mil i dagens kroneverdi. Dette er saker styret forsøker å holde skjult for beboerne, og det kan være mer styret forsøker å holde skjult for beboerne.

Forslag til vedtak:

Styret pålegges å få orden med de eldre protokollene, og beboerne må få tilgang til å se saker om drift av borettslaget. Det er bare protokollene som kan gi svar på hva styret forsøker å holde skjult for beboerne.

L83 Lars Kåre Marcussen



Til generalforsamlingen i Bjørnefaret Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjørnefaret Borettslag som viser et overskudd på NOK 1 209 516. Årsregnskapet 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Lillestrøm, 25. mars 2023  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**

*Norwegian Bypass*

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

25.03.2023 14.38.03

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.