



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 610 146  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BADSTUVEIEN 8 - 44  
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget Usbl, avd.Lier  
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: Guy Hugo Turner  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2022

### 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, 20.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	2 215 429	2 195 336
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 140 607</b>	<b>2 123 918</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	45 640	44 040
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10 ,11	1 415 583	1 136 065
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 461 224</b>	<b>1 180 104</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>754 205</b>	<b>1 015 232</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		504	3 904
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>504</b>	<b>3 904</b>
Annen rentekostnad		254 401	321 958
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>254 401</b>	<b>321 958</b>
<b>Netto finans</b>		<b>253 897</b>	<b>318 055</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>500 309</b>	<b>697 177</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>500 309</b>	<b>697 177</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>500 309</b>	<b>697 177</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		500 308	697 177
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>500 308</b>	<b>697 177</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	28 931 739	28 403 659
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>28 931 739</b>	<b>28 403 659</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer	12	166 030	100 622
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>166 030</b>	<b>100 622</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>29 097 769</b>	<b>28 504 281</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		15 772	8 306
Andre fordringer	13	169 684	158 086
<b>Sum fordringer</b>		<b>185 456</b>	<b>166 392</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		816 706	1 487 580
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>816 706</b>	<b>1 487 580</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 002 162</b>	<b>1 653 972</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>30 099 931</b>	<b>30 158 253</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>61 200</b>	<b>61 200</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		24 914	-475 394
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-36 286</b>	<b>-536 594</b>
<b>Sum egenkapital</b>	14	<b>24 914</b>	<b>-475 394</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	13 987 573	14 569 411
Øvrig langsiktig gjeld	15	15 707 424	15 782 246
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>29 694 997</b>	<b>30 351 657</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>29 694 997</b>	<b>30 351 656</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		359 600	271 000
Annen kortsiktig gjeld	16	20 420	10 990
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>380 020</b>	<b>281 991</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>30 075 017</b>	<b>30 633 647</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>30 099 931</b>	<b>30 158 253</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	17	29 694 997	30 351 656



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 459621

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 986 610 146  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BADSTUVEIEN 8 - 44  
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget Usbl, avd.Lier  
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: Guy Hugo Turner  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2022

**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, 20.06.2022



Organisasjonsnr: 986 610 146  
BORETTSLAGET BADSTUVEIEN 8 - 44

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	2 215 429	2 195 336
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 140 607</b>	<b>2 123 918</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	45 640	44 040
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	1 415 583	1 136 065
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 461 224</b>	<b>1 180 104</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>754 205</b>	<b>1 015 232</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		504	3 904
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>504</b>	<b>3 904</b>
Annen rentekostnad		254 401	321 958
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>254 401</b>	<b>321 958</b>
<b>Netto finans</b>		<b>253 897</b>	<b>318 055</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>500 309</b>	<b>697 177</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>500 309</b>	<b>697 177</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>500 309</b>	<b>697 177</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		500 308	697 177
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>500 308</b>	<b>697 177</b>



Organisasjonsnr: 986 610 146  
BORETTSLAGET BADSTUVEIEN 8 - 44

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	28 931 739	28 403 659
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>28 931 739</b>	<b>28 403 659</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer	12	166 030	100 622
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>166 030</b>	<b>100 622</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>29 097 769</b>	<b>28 504 281</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		15 772	8 306
Andre fordringer	13	169 684	158 086
<b>Sum fordringer</b>		<b>185 456</b>	<b>166 392</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		816 706	1 487 580
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>816 706</b>	<b>1 487 580</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 002 162</b>	<b>1 653 972</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>30 099 931</b>	<b>30 158 253</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>61 200</b>	<b>61 200</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		24 914	-475 394
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-36 286</b>	<b>-536 594</b>

<b>Sum egenkapital</b>	<b>14</b>	<b>24 914</b>	<b>-475 394</b>
------------------------	-----------	---------------	-----------------



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	15	13 987 573	14 569 411
Øvrig langsiktig gjeld	15	15 707 424	15 782 246
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>29 694 997</b>	<b>30 351 657</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>29 694 997</b>	<b>30 351 656</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			
		359 600	271 000
Annen kortsiktig gjeld	16	20 420	10 990
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>380 020</b>	<b>281 991</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>30 075 017</b>	<b>30 633 647</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>30 099 931</b>	<b>30 158 253</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	17	29 694 997	30 351 656



Organisasjonsnr: 986 610 146  
BORETTSLAGET BADSTUVEIEN 8 - 44

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 Borettslaget Badstuveien 8 - 44

### Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>1 371 982</b>	<b>1 402 360</b>
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	500 308	697 177
Kjøp / salg anleggsmidler	-528 080	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-581 838	-555 516
Endringer i andre langsiktige poster	-140 231	-172 039
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-749 840</b>	<b>-30 378</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>622 141</b>	<b>1 371 982</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	1 002 162	1 653 972
Kortsiktig gjeld	-380 020	-281 991
<b>C. Disponible midler</b>	<b>622 141</b>	<b>1 371 982</b>

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



## Resultatregnskap 2021 Borettslaget Badstuveien 8 - 44

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	2 140 607	2 123 918	2 139 983	2 139 971
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>2 140 607</b>	<b>2 123 918</b>	<b>2 139 983</b>	<b>2 139 971</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>2 140 607</b>	<b>2 123 918</b>	<b>2 139 983</b>	<b>2 139 971</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	2	5 640	4 040	5 640	5 640
Styrehonorar	2	40 000	40 000	40 000	40 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	4	447 199	262 562	290 000	355 000
Kostnad eiendom/lokale	5	23 719	13 998	65 000	61 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	258 282	195 399	250 000	265 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	7 500	7 975	8 000	8 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	1 616	1 922	13 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	9	255 208	253 341	177 000	321 000
Revisjonshonorar		4 742	4 634	4 500	4 500
Forretningsførerhonorar		76 565	74 772	77 000	80 000
Andre honorar	10	46 767	42 963	10 000	10 000
TV/bredbånd		148 529	143 396	144 000	153 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		511	890	0	0
Kontingent og gaver		7 200	7 200	7 000	7 000
Forsikring		136 472	125 758	136 000	150 000
Andre kostnader	11	1 273	1 255	4 000	1 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>1 461 224</b>	<b>1 180 104</b>	<b>1 231 140</b>	<b>1 466 140</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>679 383</b>	<b>943 814</b>	<b>908 843</b>	<b>673 831</b>
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		74 822	71 418	0	0
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>754 205</b>	<b>1 015 232</b>	<b>908 843</b>	<b>673 831</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		504	3 904	0	0
Rentekostnad		254 401	321 958	251 090	240 810
<b>Netto finansposter</b>		<b>253 897</b>	<b>318 055</b>	<b>251 090</b>	<b>240 810</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>500 308</b>	<b>697 177</b>	<b>657 753</b>	<b>433 021</b>
Overført til/fra annen egenkapital		500 308	697 177	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>500 308</b>	<b>697 177</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2021 Borettslaget Badstuveien 8 - 44

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	3	28 403 659	28 403 659
Påkostninger	3	528 080	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Øremerkede bankinnskudd	12	166 030	100 622
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>29 097 769</b>	<b>28 504 281</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		15 772	8 306
Andre kortsiktige fordringer	13	0	178
Forskuddsbetalte kostnader		169 684	157 908
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		816 706	1 487 580
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 002 162</b>	<b>1 653 972</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>30 099 931</b>	<b>30 158 253</b>



## Balanse 2021 Borettslaget Badstuveien 8 - 44

	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		61 200	61 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>61 200</b>	<b>61 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-36 286	-536 594
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-36 286</b>	<b>-536 594</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>14</b>	<b>24 914</b>	<b>-475 394</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	15	13 987 573	14 569 411
Borettsinnskudd		13 895 807	13 895 807
IN nedbetalt fellesgjeld	15	1 811 617	1 886 439
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>29 694 997</b>	<b>30 351 656</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	8 484
Leverandørgjeld		359 600	271 000
Påløpne renter		1 418	1 393
Annen kortsiktig gjeld	16	19 002	1 113
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>380 020</b>	<b>281 991</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>30 075 017</b>	<b>30 633 647</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>30 099 931</b>	<b>30 158 253</b>
Pantstillelser	17	29 694 997	30 351 656

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

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

\_\_\_\_\_  
Guy Hugo Turner  
Styreleder\_\_\_\_\_  
Pål Tangen  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Maud Christiansen  
Styremedlem



Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Badstuveien 8 - 44

## 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

Leieinntekter 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 nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



## Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Badstuveien 8 - 44

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 305 504	1 234 368
3650 Innkrevde felleskostn. renter	244 922	351 577
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	590 181	537 973
<b>Sum</b>	<b>2 140 607</b>	<b>2 123 918</b>

### Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2021	2020
5400 Arbeidsgiveravgift	5 640	4 040
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnsystemet	40 000	40 000
<b>Sum</b>	<b>45 640</b>	<b>44 040</b>

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

### Note 3 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom inkl. tomt	Boligeiendom inkl. tomt	Oppgradert hovedstrøm/tavler
Anskaffelseskost pr.01.01 :	16 100 004	12 303 655	0
Årets tilgang :	0	0	528 080
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	16 100 004	12 303 655	528 080
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	16 100 004	12 303 655	528 080
Anskaffelsesår :	2012	2009	2021
Antatt levetid i år :			

Badstuveien 8- 30 er kjøpt opp fra Asker kommune ved forkjøp, og innlemmet i borettslaget fra 01.01.12. Dermed har borettslagets andeler økt fra 12 til 24 boligseksjoner.

Borettslaget består av 24 andeler.

Eiendommer er oppført på g.nr 89, b.nr 267 og 268 i Asker kommune. Eiertomt på henholdsvis 2351,4 og 1809,1 kvm.

Eiendommen er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring. Polisnr SP586998.



## Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Badstuveien 8 - 44

### Note 4 - Energikostnader

	2021	2020
6200 Strøm- og energikostnader	18 475	8 145
6260 Fjernvarme	428 724	254 417
<b>Sum</b>	<b>447 199</b>	<b>262 562</b>

På grunn av unormalt høye strømpriser på slutten av 2021, er strøm og fjernvarmekostnaden 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	0	6 459
6360 Annet renhold	299	0
6390 Andre driftskostnader	4 713	0
6392 Containerleie/tømming	16 709	7 539
6393 Blomster/fjord, klipping av gress/hekk	1 999	0
<b>Sum</b>	<b>23 719</b>	<b>13 998</b>

Konto 6360 gjelder innkjøp av mopper.  
Konto 6390 gjelder innkjøp av skilt privat parkering.

### Note 6 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6320 Renovasjon	0	46 704
6329 Kommunale avgifter	258 282	148 695
<b>Sum</b>	<b>258 282</b>	<b>195 399</b>

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

	2021	2020
6420 Leie av datautstyr	7 500	7 975
<b>Sum</b>	<b>7 500</b>	<b>7 975</b>

Konto 6420: Gjelder lisens Bevar HMS.



## Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Badstuveien 8 - 44

### Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2021	2020
6500 Verktøy og redskaper	580	0
6540 Inventar	0	1 237
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	625	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	299
6552 Driftsmateriell	411	387
<b>Sum</b>	<b>1 616</b>	<b>1 922</b>

Konto 6500: Gjelder innkjøp av hakke.

Konto 6552: Gjelder kjøp av div.materiell og merkespray til parkeringsplass.

### Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2021	2020
6601 Vedlikehold bygg	0	47 970
6602 Vedlikehold VVS	53 189	3 828
6605 Vedlikehold fellesanlegg	18 750	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	4 699	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	0	86 808
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6641 Malerarbeider	5 189	104 735
6646 Mur, betong og grunnarbeid	14 663	0
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	158 719	0
<b>Sum</b>	<b>255 208</b>	<b>253 341</b>

Konto 6602: Gjelder spyling/rens av rør, årlig service VVS-anlegg og div reparasjoner.

Konto 6605: Gjelder asfaltering.

Konto 6613: Gjelder innkjøp av trampoline.

Konto 6646: Gjelder pigging av fjell i kabelgrøft.

Konto 6690: Gjelder gravearbeider ved drenering.

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

### Note 10 - Andre honorar

	2021	2020
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	12 018	9 625
6720 Juridisk honorar	5 130	21 013
6730 Teknisk honorar	29 619	12 325
<b>Sum</b>	<b>46 767</b>	<b>42 963</b>

Konto 6714: Gjelder kostnader for godkjenning av nye andelseiere, bruksoverlating og tilleggsavtale IN-lån.

Konto 6720: Gjelder juridisk bistand vedrørende veisak.

Konto 6730: Gjelder bistand og befaring vedrørende varmeanlegg, overvannsledning og avklaring vedr. vedtektsendringer.



Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Badstuveien 8 - 44

**Note 11 - Andre kostnader**

	2021	2020
7770 Betalingskostnader	991	1 004
7773 Omkostninger innkreving	261	252
7790 Andre kostnader	22	0
7792 Øredifferanse	0	1
7795 Husleietap	-1	-1
<b>Sum</b>	<b>1 273</b>	<b>1 255</b>

**Note 12 - Øremerkede midler**

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.

**Note 13 - Andre kortsiktige fordringer**

	2021	2020
1542 Mellomregning finansieringsforetak	0	178
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>178</b>



Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Badstuveien 8 - 44

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	61 200	0	61 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>61 200</b>	<b>0</b>	<b>61 200</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-536 594	500 308	-36 286
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-536 594</b>	<b>500 308</b>	<b>-36 286</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-475 394</b>	<b>500 308</b>	<b>24 914</b>



Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Badstuveien 8 - 44

**Note 15 - Langsiktig gjeld**

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:				Skifte ut oljefyr og røropplegg til fjernvarme
<b>Lånenummer:</b>	<b>12132173050</b>	<b>12122454507</b>	<b>12114745357</b>	<b>12137490593</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2015	2012	2009	2019
Rentesats:	1.85 %	1.85 %	1.85 %	1.85 %
Beregnet innfridd:	30.12.2040	30.12.2041	30.09.2039	30.09.2048
Opprinnelig lånebeløp:	3 000 000	7 245 000	7 500 000	3 000 000
Lånesaldo 01.01:	2 527 895	3 773 304	5 409 549	2 858 662
Avdrag i perioden:	106 270	149 660	245 426	80 481
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>2 421 625</b>	<b>3 623 644</b>	<b>5 164 122</b>	<b>2 778 181</b>
Saldo 5 år frem i tid:	1 870 362	2 373 567	3 889 038	2 364 759
Andelssaldo 01.01:	0	1 886 439	0	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	74 822	0	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>1 811 617</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>2 421 625</b>	<b>5 435 261</b>	<b>5 164 122</b>	<b>2 778 181</b>

**Langsiktig gjeld**

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12114745357	12	430 344	5 164 128
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12122454507	6 1	603 918 137	3 623 508 137
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12132173050	24	100 901	2 421 624
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12137490593	24	115 758	2 778 192

Formål ved lån 45357: Finansiering av fellesgjeld ved etablering av borettslaget. Lånet er et annuitetslån med kvartalsvise terminer.

Formål med lån 54507: Finansiering for kjøp av Badstuveien 8- 30. Lånet er et IN lån med kvartalsvise terminer.

Formål med lån 73050 er utbedring av tak og opprettholde likviditet. Lånet er et annuitetslån med kvartalsvise terminer.

Formål med lån 90593 er utskifting av oljefyr og røropplegg til fjernvarme. Lånet er et annuitetslån med kvartalsvise terminer.

**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 nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Badstuveien 8 - 44

**Note 16 - Annen kortsiktig gjeld**

	2021	2020
2937 Påløpte energikostnader	3 230	1 113
2985 Mellomregning finansieringsforetak	15 772	0
<b>Sum</b>	<b>19 002</b>	<b>1 113</b>

**Note 17 - Pantstillelser**

	Bokført verdi pr. 31.12.2021
Bokført langsiktig gjeld	15 799 190
Innskuddskapital	13 895 807
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>29 694 997</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>28 931 739</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Badstuveien 8 - 44.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Badstuveien 8 - 44**

Styreleder	Guy Hugo Turner (sign.)	08.04.2022
Styremedlem	Pål Tangen (sign.)	29.03.2022
Styremedlem	Maud Christiansen (sign.)	30.03.2022



**KPMG AS**  
Sørkedalsveien 6  
Postboks 7000 Majorstuen  
0308 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Badstuveien 8 - 44

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Badstuveien 8 – 44s 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 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 avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti

#### 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



for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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 regnskapsestimaterne 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.

Oslo, 2. mai 2022  
KPMG AS

Thomas Alfheim  
Statsautorisert revisor