



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### 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: Kenneth Bredesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2022

### 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, 05.08.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	13 070 307	13 822 691
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 070 307</b>	<b>13 822 691</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	1 007 169	1 009 591
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	8 095	20 419
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	7 958 982	7 198 813
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 974 247</b>	<b>8 228 823</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 096 060</b>	<b>5 593 868</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 641	6 275
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 641</b>	<b>6 275</b>
Annen rentekostnad		1 007 450	1 448 498
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 007 450</b>	<b>1 448 498</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 004 809</b>	<b>-1 442 224</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 091 252</b>	<b>4 151 645</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 091 252</b>	<b>4 151 645</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 091 251</b>	<b>4 151 644</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	13	3 091 251	4 151 644
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 091 251</b>	<b>4 151 644</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	10,16	77 209 419	77 209 419
Maskiner og anlegg	10	7 039	15 134
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>77 216 458</b>	<b>77 224 553</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>77 216 457</b>	<b>77 224 552</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		55 149	60 495
Andre fordringer		394 024	494 505
<b>Sum fordringer</b>		<b>449 173</b>	<b>555 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	5 307 476	4 438 417
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>5 307 476</b>	<b>4 438 417</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 756 648</b>	<b>4 993 417</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>82 973 105</b>	<b>82 217 970</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	12	27 200	27 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>27 200</b>	<b>27 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Udekket tap	13	-8 687 182	-11 778 433
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 687 182</b>	<b>11 778 433</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-8 659 982</b>	<b>-11 751 233</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14,16	68 648 502	70 734 528
Øvrig langsiktig gjeld	15,16	22 723 800	22 723 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>91 372 302</b>	<b>93 458 328</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>91 372 302</b>	<b>93 458 328</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		90 958	376 925
Skyldige offentlige avgifter		105 120	106 748
Annen kortsiktig gjeld		64 708	27 202
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>260 786</b>	<b>510 875</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>91 633 088</b>	<b>93 969 203</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>82 973 105</b>	<b>82 217 970</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 619410

**Enheten**

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

**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: Kenneth Bredeesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2022

**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, 11.07.2022



Organisasjonsnr: 954 356 051  
BJØRNEFARET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	13 070 307	13 822 691
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 070 307</b>	<b>13 822 691</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	1 007 169	1 009 591
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	8 095	20 419
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	7 958 982	7 198 813
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 974 247</b>	<b>8 228 823</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 096 060</b>	<b>5 593 868</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 641	6 275
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 641</b>	<b>6 275</b>
Annen rentekostnad		1 007 450	1 448 498
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 007 450</b>	<b>1 448 498</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 004 809</b>	<b>-1 442 224</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 091 252</b>	<b>4 151 645</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 091 252</b>	<b>4 151 645</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 091 251</b>	<b>4 151 644</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	13	3 091 251	4 151 644
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 091 251</b>	<b>4 151 644</b>



Organisasjonsnr: 954 356 051  
BJØRNEFARET BORETTSLAG

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,16	77 209 419	77 209 419
Maskiner og anlegg	10	7 039	15 134
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>77 216 458</b>	<b>77 224 553</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>77 216 457</b>	<b>77 224 552</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		55 149	60 495
Andre fordringer		394 024	494 505
<b>Sum fordringer</b>		<b>449 173</b>	<b>555 000</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	5 307 476	4 438 417
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>5 307 476</b>	<b>4 438 417</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 756 648</b>	<b>4 993 417</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>82 973 105</b>	<b>82 217 970</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Selskapskapital	12	27 200	27 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>27 200</b>	<b>27 200</b>

#### Opptjent egenkapital

Udekket tap	13	-8 687 182	-11 778 433
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 687 182</b>	<b>11 778 433</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>-8 659 982</b>	<b>-11 751 233</b>
------------------------	--	-------------------	--------------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

#### Annen langsiktig gjeld



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	14,16	68 648 502	70 734 528
Øvrig langsiktig gjeld	15,16	22 723 800	22 723 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>91 372 302</b>	<b>93 458 328</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>91 372 302</b>	<b>93 458 328</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		90 958	376 925
Skyldige offentlige avgifter		105 120	106 748
Annen kortsiktig gjeld		64 708	27 202
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>260 786</b>	<b>510 875</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>91 633 088</b>	<b>93 969 203</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>82 973 105</b>	<b>82 217 970</b>



Organisasjonsnr: 954 356 051  
BJØRNEFARET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	13 042 637	13 031 622	12 598 224	13 028 624
Andre inntekter	2	27 670	791 069	45 000	45 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 070 307</b>	<b>13 822 691</b>	<b>12 643 224</b>	<b>13 073 624</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	3	599 169	601 841	588 500	588 500
Styrehonorar	4	394 000	407 750	386 000	400 000
Andre honorarer	4	14 000	0	30 000	30 000
Avskrivninger	10	8 095	20 419	22 500	22 500
Revisjonshonorar	4	9 125	9 100	12 000	12 000
Forretningsførerhonorar		331 760	323 984	325 000	335 000
Konsulenttjenester	5	58 501	131 552	30 000	30 000
Kontingenter		108 885	103 622	112 744	112 744
Drift og vedlikehold	6	1 179 680	1 009 249	1 751 000	1 891 000
Større vedlikehold/påkostninger		119 500	0	0	0
Forsikringer		715 011	607 956	771 000	771 000
Kommunale avgifter		3 333 844	3 132 636	3 350 000	3 500 000
Energi/fyring	7	618 922	288 416	300 000	500 000
Kabel-TV og bredbånd	8	1 237 114	1 109 327	1 250 000	1 275 000
Andre driftskostnader	9	246 640	482 971	421 000	331 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 974 247</b>	<b>8 228 823</b>	<b>9 349 744</b>	<b>9 798 744</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 096 060</b>	<b>5 593 868</b>	<b>3 293 480</b>	<b>3 274 880</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		2 641	6 275	20 000	20 000
Rentekostnader		1 007 450	1 448 498	1 180 000	1 275 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-1 004 809</b>	<b>-1 442 224</b>	<b>-1 160 000</b>	<b>-1 255 000</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 091 251</b>	<b>4 151 644</b>	<b>2 133 480</b>	<b>2 019 880</b>
<b>Disponering:</b>					
Udekket tap	13	0	4 151 644	0	0
Reduksjon udekket tap	13	3 091 251	0	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>3 091 251</b>	<b>4 151 644</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	10, 16	6 708 990	6 708 990
Bygninger	10, 16	70 140 429	70 140 429
Andre fellesanlegg	10, 16	360 000	360 000
Andre anleggsmidler	10	7 039	15 134
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>77 216 457</b>	<b>77 224 552</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		55 149	60 495
Kortsiktige fordringer		0	-329
Forskuddsbetalte kostnader		394 024	494 834
Bank		5 281 610	4 411 871
Skattetrekkkonto	11	25 866	26 546
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 756 648</b>	<b>4 993 417</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>82 973 105</b>	<b>82 217 970</b>

415 Bjørnefarefaret Borettslag



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	12	27 200	27 200
Udekket tap	13	-8 687 182	-11 778 433
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-8 659 982</b>	<b>-11 751 233</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	14, 16	68 648 502	70 734 528
Borettsinnskudd	15, 16	22 723 800	22 723 800
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>91 372 302</b>	<b>93 458 328</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		60 744	19 772
Leverandørgjeld		90 958	376 925
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger		105 120	106 748
Påløpne renter		5 980	6 378
Annen kortsiktig gjeld		-2 016	1 052
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>260 786</b>	<b>510 875</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>91 633 088</b>	<b>93 969 203</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>82 973 105</b>	<b>82 217 970</b>

Pant og sikkerhetsstillelse

16

Styret i Bjørnefaret Borettslag

Kenneth Bredeesen  
Styreleder

Ingolf O Nesbø  
Styremedlem

Lars Henrik Kristiansen  
Styremedlem

Sara Iren Meløysund-Haslie  
Styremedlem

Thomas Steen-Gundersen  
Styremedlem

415 Bjørnefaret Borettslag



## NOTER

### 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.

Avskrivningsatts 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 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	9 222 648	9 222 648
Renhold	162 624	162 624
Lokaler	25 140	28 140
Stipulerte renter	1 944 132	1 944 132
Stipulerte avdrag	1 665 528	1 665 528
Ei-bil og Hybrid biler	0	8 550
Andre Leieinntekter	22 565	0
<b>Sum</b>	<b>13 042 637</b>	<b>13 031 622</b>



## NOTER

### Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Utleie bjørnestua	0	13 869
Andre innbetalinger	27 670	777 200
<b>Sum</b>	<b>27 670</b>	<b>791 069</b>

Andre innbetalinger gjelder: Innbetaling av balkongdør.

### Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Lønn til ansatte	374 175	362 281
Overtid	20 088	38 280
Opptjente feriepenger	56 380	57 280
Fri telefon	8 784	4 392
Personalforsikring	1 020	2 793
Andre fordeler i arbeidsforhold	123 600	123 600
Motkonto for gruppe 52	-133 404	-130 785
Arbeidsgiveravgift	132 921	133 446
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-4 849
Arbeidsgiveravgift feriepenger	7 950	8 077
Innberetningspl. Pensjonskostnader	7 033	7 327
Motposteringskto.innberetn.pliktige pensjonskost.	-7 033	-7 327
Pensjonspremie til pensjonsordning	7 657	7 327
<b>Sum</b>	<b>599 169</b>	<b>601 841</b>

Borettslaget har 1 ansatt.

Borettslaget er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	394 000	407 750
Utbetalt andre honorarer	14 000	0
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	9 125	9 100
<b>Sum</b>	<b>417 125</b>	<b>416 850</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

I tillegg har styret fått dekket utgifter for gaver kr 1 868,- jf. noten om andre driftskostnader



**NOTER**

**Note 5 - Konsulenttenester**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Juridisk rådgivning	11 469	37 938
Teknisk bistand	33 006	80 901
Vedlikeholdsplan/HMS	913	913
Vakthold	3 266	0
Andre forvaltningstjenester	9 848	11 801
<b>Sum</b>	<b>58 501</b>	<b>131 552</b>

**Note 6 - Drift og vedlikehold**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Vedlikehold bygg	197 920	201 456
Vedlikehold VVS	33 202	70 440
Vedlikehold elektro	35 983	45 294
Vedlikehold utvendige anlegg	147 740	77 003
Vedlikehold garasjer	121 923	95 839
Andre drift/vedl. holdskostn.	0	7 745
Vedlikehold ventilasjon	60 113	35 163
Brannsikring	4 225	4 561
Egenandel forsikringskader	0	22 000
Renholdstjenester	557 311	449 750
Snøbrøyting/strøing/feing	21 265	0
<b>Sum</b>	<b>1 179 680</b>	<b>1 009 249</b>

**Note 7 - Energi/fyring**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Strøm	618 922	288 416
<b>Sum</b>	<b>618 922</b>	<b>288 416</b>

**Note 8 - Kabel-TV og bredbånd**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Kabel-TV	1 237 114	1 109 327
<b>Sum</b>	<b>1 237 114</b>	<b>1 109 327</b>



## NOTER

### Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Søppeltømming/Container	72 225	186 482
Sanitær- og renholdskostnader	905	18 146
Leie/leasing av kontormaskiner	9 780	13 177
Verktøy og redskaper	3 578	949
Innkjøp av IT-/kontormaskiner	0	3 690
Nøkler, låser og skilt	38 486	48 176
Andre driftsmaterialer	831	5 101
Kontorrekvisita	0	7 253
Kostnader tillitsvalgte	0	5 500
Generalforsamling/årsmøte	7 401	11 265
Andre kontorkostnader	655	0
Telekommunikasjon	24 766	2 694
IT-Kostnader	29 490	26 534
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	33 452	127 233
Gaver	1 868	1 392
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	7 277	7 643
Velferdskostnader	15 925	17 747
Øreavrunding	0	-9
<b>Sum</b>	<b>246 640</b>	<b>482 971</b>

### Note 10 - Anleggsmidler

	Arbeidsmaskin (traktor)	Inventar Kontormaskine	Bygninger	Tomter	Bygninger - Vaktmester/tjen	
Anskaffelseskost 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
Anskaffelseskost pr.31.12:	33 660	102 097	23 831	70 140 429	6 708 990	360 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	33 660	95 059	23 831	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	7 039	0	70 140 429	6 708 990	360 000
Årets avskrivninger :	0	8 095	0	0	0	0
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 - Bundne midler

	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
9666 01 28422 Skattetrekk	25 866	26 546
<b>Sum</b>	<b>25 866</b>	<b>26 546</b>

415 Bjørnefaret Borettslag

**NOTER****Note 12 - Andelskapital**

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Bokført verdi</b>
Andelskapital	272	100	27200

**Note 13 - Opptjent egenkapital**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Udekket tap pr. 01.01</b>	<b>-11 778 433</b>	<b>-15 930 078</b>
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	3 091 251	4 151 644
<b>Udekket tap pr. 31.12</b>	<b>-8 687 182</b>	<b>-11 778 433</b>

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

**Note 14 - Pantelån**

<b>Kreditor:</b>	<b>Handelsbanken</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>83987179263</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	1.59 %
Beregnet innfridd:	30.09.2048
Opprinnelig lånebeløp:	74 800 000
Lånesaldo 01.01:	70 734 528
Avdrag i perioden:	2 086 026
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>68 648 502</b>
Saldo 5 år frem i tid:	58 187 403

**Note 15 - Borettsinnskudd**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

**Note 16 - Pant og sikkerhetsstillelse**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	91 372 302	93 458 328
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	76 849 418	76 849 418

**Pant og sikkerhetsstillelse**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	99 273 800	99 273 800



**NOTER**

**Note 17 - Disponible midler**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>4 482 542</b>	<b>2 172 067</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	3 091 251	4 151 644
Tilbakeføring avskrivninger	8 095	20 419
Avdrag langsiktig gjeld	-2 086 026	-1 861 588
B. Årets endringer disponible midler	1 013 320	2 310 476
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>5 495 863</b>	<b>4 482 542</b>
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	5 756 648	4 993 417
- Kortsiktig gjeld	260 786	510 875
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>5 495 863</b>	<b>4 482 542</b>



Resultat og balanse med noter for Bjørnefarets Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Bjørnefarets Borettslag**

Styreleder	Kenneth Bredesen (sign.)	25.03.2022
Styremedlem	Thomas Steen-Gundersen (sign.)	24.03.2022
Styremedlem	Lars Henrik Kristiansen (sign.)	24.03.2022
Styremedlem	Sara Iren Meløysund-Haslie (sign.)	24.03.2022
Styremedlem	Ingolf O Nesbø (sign.)	22.03.2022



Bjørnefarets Borettslag  
Elgtråkket 11D, 2014 Blystadlia  
Bjornefaret.no  
25.03.2022

## STYRETS ÅRSBERETNING 2021

Styrets virksomhet fra generalforsamling april 2021 til april 2022.

### 1. TILLITSVALGTE

Det konstituerte styret etter ordinær generalforsamlingen 2021 var følgende:

#### Styret

Styreleder: Kenneth Bredeesen

Nestleder: Thomas Steen-Gundersen

Styremedlemmer: Lars Henrik Kristiansen

Sara Meløysund-Haslie

Ingolf Nesbø

Varamedlemmer: 1. møtende vararepresentant: Razieh Farkhondeh

2. vararepresentant: Stian Bjerkan

3. vararepresentant: Heidi Edvardsen

4. vararepresentant: Andreas Sandberg



*Bjørnefaret  
borettslag*



Bjørnefaret Borettslag  
Elgtråkket 11D, 2014 Blystadlia  
Bjornefaret.no  
25.03.2022

### Valgkomiteen

Leder	Synne Westeng
Medlem	Stein Sele
Medlem	Pia Modahl
Vara	Heidi Nicolaysen

### Til stede på generalforsamlingen i Bori for 2021:

Sara Meløysund-Haslie og Kenneth Bredesen deltok 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.

## 3. GENERELLE OPPLYSNINGER

### Virksomhetens art.

Borettslaget ble stiftet i 1978. Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av buretslova 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.



*Bjørnefaret*  
*borettslag*



Bjørnefarets Borettslag  
Elgtråkket 11D, 2014 Blystadlia  
Bjornefaret.no  
25.03.2022

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. To varamedlem 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



*Bjørnefaret  
borettslag*



Bjørnefarets Borettslag  
Elgtråkket 11D, 2014 Blystadlia  
Bjornefaret.no  
25.03.2022

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

## **Bjørnestua**

I 2021 har det vært lite utleie pga Covid-19. 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 2021 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.



*Bjørnefaret*  
*borettslag*



Bjørnefarets Borettslag  
Elgtråkket 11D, 2014 Blystadlia  
Bjornefaret.no  
25.03.2022

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.

### **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. Brannslukningsapparater, 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.



*Bjørnefaret  
borettslag*

Bjørnefaret Borettslag  
Elgtråkket 11D, 2014 Blystadlia  
Bjornefaret.no  
25.03.2022

#### Utførte vedlikeholdsarbeider og installasjoner i perioden.

- Vedlikehold utført på bommer og garasjeporter.
- Det er utført kontroll av lekeplassene.
- Det er byttet flere benker på uteområdet.
- Båten som står på lekeplassen ved Bjørnefaret 1 er pusset opp.
- Det har vært noen tilfeller av lekkasjesaker som måtte utbedres

#### Anskaffelser

Det har ikke vært noen anskaffelser i 2021.

#### Sikring mot tap av felleskostnader

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

#### Lån og låneopptak

Samlet gjeld til Handelsbanken er pr 31.12.2020 kr. 68 648 502,-

Lånet har en flytende rente 1,59%

Den gjennomsnittlige gjeldsbelastning per leilighet er 252 384,-.

## 4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer og bygninger er i perioden forsikret i Protector forsikring.

Borettslagets egenandel er for tiden kr 10.000,-.





Bjørnefarets Borettslag  
Elgtråkket 11D, 2014 Blystadlia  
Bjørnefaret.no  
25.03.2022

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 løssøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en hjemforsikring som dekker innbo og løssøre.

## 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 budgivning. 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.

## 6. STYRETS ARBEID



*Bjørnefaret  
borettslag*



Bjørnefaret Borettslag  
Elgtråkket 11D, 2014 Blystadlia  
Bjornefaret.no  
25.03.2022

### Møtevirksomhet

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 10 styremøter og behandlet 17 protokollerte saker i 2020 og 8 protokollerte saker i 2021, i alt 25 saker.

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

### Styrommet

Styrommet 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 2021

### Hunde/kattehold

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



*Bjørnefaret*  
*borettslag*



Bjørnefarets Borettslag  
Elgtråkket 11D, 2014 Blystadlia  
Bjornefaret.no  
25.03.2022

#### **Vedlikehold og vask av garasjer**

Garasjene ble vasket i august.

#### **Samarbeid med BORI**

Samarbeidet med Bori fungerer bra.

#### **Rettslige tvister.**

Borettslaget er ikke involvert i noen rettslige tvister.

#### **Styrets utgifter.**

Styrets nøkternhet er videreført i 2021 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 2021**

Resultatet av driften for 2021 viser et driftsresultat på kr. 4 096 060,- og et resultat på kr. 3 091 251,-. Styret foreslår at resultatet legges til udekket tap.

Borettslagets disponible midler fremkommer av note 17 til regnskapet og består av differansen mellom kontanter/bank/fordringer og kortsiktig gjeld. Disponible midler pr. 31.12.2021 er kr. 5 495 863,-.

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



*Bjørnefaret  
borettslag*



Bjørnefaret Borettslag  
Elgtråkket 11D, 2014 Blystadlia  
Bjornefaret.no  
25.03.2022

Årsregnskapet gir en rettviseende oversikt over lagets økonomiske stilling pr. 31.12.2021 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse 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 inntrådt andre vesentlige forhold av økonomiske eller av en annen karakter fra 31.12.2021 og frem til styrets årsberetning er avgitt.

## 8. BUDSJETT FOR 2022

I budsjettet er det lagt til grunn en generell prisstigning på 1 % på alle poster hvor ikke annet er oppgitt.

Budsjettet for 2022 er planlagt med et underskudd på kr 113 120,-. Årsaken til dette er at oppstarten for reparasjon av teglstein ikke ble før i 2022.

Det er ikke budsjettert med noe økning av husleie i 2022.

### Forretningsførerhonorar.

Forretningsførerhonoraret, inkludert styreportalen, utgjør kr. 335 000,- for 2022.

### Finanskostnader.

Det var forventet at rentenivået på lånet kom til å holde seg på 1,59% i 2022.



*Bjørnefaret  
borettslag*



Bjørnefarets Borettslag  
Elgtråkket 11D, 2014 Blystadlia  
Bjornefaret.no  
25.03.2022

#### Finansinntekter.

Det er budsjettert med de samme renteinntektene som i 2021.

#### Kommunale avgifter

Det er lagt til grunn en økning i de kommunale avgiftene for 2022.

#### Energi/ brensel

Det er forventet at vi har det samme strømforbruket som i 2021.

Styret for Bjørnefarets borettslag - Blystadlia, 25.03.2022

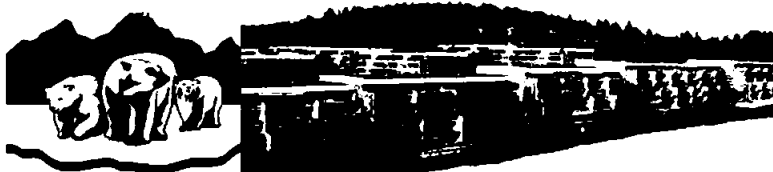
Lars Henrik Kristiansen  
*Lars Henrik Kristiansen*  
Styremedlem

Ingolf Nesbø  
*Ingolf Nesbø*  
Styremedlem

Sara Meløysund-Haslie  
*S. Meløysund*  
Sekretær

Thomas Steen-Gundersen  
*Thomas Steen-Gundersen*  
Nestleder

Kenneth Bredeesen  
*Kenneth Bredeesen*  
Styreleder



Bjørnefarets  
borettslag



Bjørnefarets Borettslag  
Elgtråkket 11D, 2014 Blystadlia  
Bjornefaret.no  
25.03.2022



*Bjørnefaret  
borettslag*



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	13 042 637	13 031 622	12 598 224	13 028 624
Andre inntekter	2	27 670	791 069	45 000	45 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 070 307</b>	<b>13 822 691</b>	<b>12 643 224</b>	<b>13 073 624</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	3	599 169	601 841	588 500	588 500
Styrehonorar	4	394 000	407 750	386 000	400 000
Andre honorarer	4	14 000	0	30 000	30 000
Avskrivninger	10	8 095	20 419	22 500	22 500
Revisjonshonorar	4	9 125	9 100	12 000	12 000
Forretningsførerhonorar		331 760	323 984	325 000	335 000
Konsulenttjenester	5	58 501	131 552	30 000	30 000
Kontingenter		108 885	103 622	112 744	112 744
Drift og vedlikehold	6	1 179 680	1 009 249	1 751 000	1 891 000
Større vedlikehold/påkostninger		119 500	0	0	0
Forsikringer		715 011	607 956	771 000	771 000
Kommunale avgifter		3 333 844	3 132 636	3 350 000	3 500 000
Energi/fyring	7	618 922	288 416	300 000	500 000
Kabel-TV og bredbånd	8	1 237 114	1 109 327	1 250 000	1 275 000
Andre driftskostnader	9	246 640	482 971	421 000	331 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 974 247</b>	<b>8 228 823</b>	<b>9 349 744</b>	<b>9 798 744</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 096 060</b>	<b>5 593 868</b>	<b>3 293 480</b>	<b>3 274 880</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		2 641	6 275	20 000	20 000
Rentekostnader		1 007 450	1 448 498	1 180 000	1 275 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-1 004 809</b>	<b>-1 442 224</b>	<b>-1 160 000</b>	<b>-1 255 000</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 091 251</b>	<b>4 151 644</b>	<b>2 133 480</b>	<b>2 019 880</b>
<b>Disponering:</b>					
Udekket tap	13	0	4 151 644	0	0
Reduksjon udekket tap	13	3 091 251	0	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>3 091 251</b>	<b>4 151 644</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	10, 16	6 708 990	6 708 990
Bygninger	10, 16	70 140 429	70 140 429
Andre fellesanlegg	10, 16	360 000	360 000
Andre anleggsmidler	10	7 039	15 134
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>77 216 457</b>	<b>77 224 552</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		55 149	60 495
Kortsiktige fordringer		0	-329
Forskuddsbetalte kostnader		394 024	494 834
Bank		5 281 610	4 411 871
Skattetrekkkonto	11	25 866	26 546
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 756 648</b>	<b>4 993 417</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>82 973 105</b>	<b>82 217 970</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	12	27 200	27 200
Udekket tap	13	-8 687 182	-11 778 433
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-8 659 982</b>	<b>-11 751 233</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	14, 16	68 648 502	70 734 528
Borettsinnskudd	15, 16	22 723 800	22 723 800
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>91 372 302</b>	<b>93 458 328</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		60 744	19 772
Leverandørgjeld		90 958	376 925
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger		105 120	106 748
Påløpne renter		5 980	6 378
Annen kortsiktig gjeld		-2 016	1 052
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>260 786</b>	<b>510 875</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>91 633 088</b>	<b>93 969 203</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>82 973 105</b>	<b>82 217 970</b>

Pant og sikkerhetsstillelse

16

Styret i Bjørnefaret Borettslag

Kenneth Bredeesen  
Styreleder

Ingolf O Nesbø  
Styremedlem

Lars Henrik Kristiansen  
Styremedlem

Sara Iren Meløysund-Haslie  
Styremedlem

Thomas Steen-Gundersen  
Styremedlem

415 Bjørnefaret Borettslag



**BALANSE**

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	12	27 200	27 200
Udøkket lap	13	-8 687 182	-11 778 433
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-8 659 982</b>	<b>-11 751 233</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	14, 16	68 648 502	70 734 528
Borettsinnskudd	15, 16	22 723 800	22 723 800
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>91 372 302</b>	<b>93 458 328</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		60 744	19 772
Leverandørgjeld		90 958	376 925
Gjeld til off.myndigheter/fenepenger		105 120	106 748
Påløpne renter		5 980	6 378
Annen kortsiktig gjeld		-2 016	1 052
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>260 786</b>	<b>510 875</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>91 633 088</b>	<b>93 969 203</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>82 973 105</b>	<b>82 217 970</b>

Pant og sikkerhetsbillelse 16

Styret i Bjørnefaret Borettslag

Kenneth Bredesen  
Styreleder

Ingolf O Nesbø  
Styremedlem

Lars Henrik Kristiansen  
Styremedlem

Sara Iren Meløysund-Haslie  
Styremedlem

Thomas Steen-Gundersen  
Styremedlem

415 Bjørnefaret Borettslag



## NOTER

### 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.

Avskrivningsatts 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 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	9 222 648	9 222 648
Renhold	162 624	162 624
Lokaler	25 140	28 140
Stipulerte renter	1 944 132	1 944 132
Stipulerte avdrag	1 665 528	1 665 528
Ei-bil og Hybrid biler	0	8 550
Andre Leieinntekter	22 565	0
<b>Sum</b>	<b>13 042 637</b>	<b>13 031 622</b>



## NOTER

### Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Utleie bjørnestua	0	13 869
Andre innbetalinger	27 670	777 200
<b>Sum</b>	<b>27 670</b>	<b>791 069</b>

Andre innbetalinger gjelder: Innbetaling av balkongdør.

### Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Lønn til ansatte	374 175	362 281
Overtid	20 088	38 280
Opptjente feriepenger	56 380	57 280
Fri telefon	8 784	4 392
Personalforsikring	1 020	2 793
Andre fordeler i arbeidsforhold	123 600	123 600
Motkonto for gruppe 52	-133 404	-130 785
Arbeidsgiveravgift	132 921	133 446
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-4 849
Arbeidsgiveravgift feriepenger	7 950	8 077
Innberetningspl. Pensjonskostnader	7 033	7 327
Motposteringskto.innberetn.pliktige pensjonskost.	-7 033	-7 327
Pensjonspremie til pensjonsordning	7 657	7 327
<b>Sum</b>	<b>599 169</b>	<b>601 841</b>

Borettslaget har 1 ansatt.

Borettslaget er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	394 000	407 750
Utbetalt andre honorarer	14 000	0
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	9 125	9 100
<b>Sum</b>	<b>417 125</b>	<b>416 850</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

I tillegg har styret fått dekket utgifter for gaver kr 1 868,- jf. noten om andre driftskostnader



**NOTER**

**Note 5 - Konsulenttjenester**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Juridisk rådgivning	11 469	37 938
Teknisk bistand	33 006	80 901
Vedlikeholdsplan/HMS	913	913
Vakthold	3 266	0
Andre forvaltningstjenester	9 848	11 801
<b>Sum</b>	<b>58 501</b>	<b>131 552</b>

**Note 6 - Drift og vedlikehold**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Vedlikehold bygg	197 920	201 456
Vedlikehold VVS	33 202	70 440
Vedlikehold elektro	35 983	45 294
Vedlikehold utvendige anlegg	147 740	77 003
Vedlikehold garasjer	121 923	95 839
Andre drift/vedl. holdskostn.	0	7 745
Vedlikehold ventilasjon	60 113	35 163
Brannsikring	4 225	4 561
Egenandel forsikringskader	0	22 000
Renholdstjenester	557 311	449 750
Snøbrøyting/strøing/feing	21 265	0
<b>Sum</b>	<b>1 179 680</b>	<b>1 009 249</b>

**Note 7 - Energi/fyring**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Strøm	618 922	288 416
<b>Sum</b>	<b>618 922</b>	<b>288 416</b>

**Note 8 - Kabel-TV og bredbånd**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Kabel-TV	1 237 114	1 109 327
<b>Sum</b>	<b>1 237 114</b>	<b>1 109 327</b>



## NOTER

### Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Søppeltømming/Container	72 225	186 482
Sanitær- og renholdskostnader	905	18 146
Leie/leasing av kontormaskiner	9 780	13 177
Verktøy og redskaper	3 578	949
Innkjøp av IT-/kontormaskiner	0	3 690
Nøkler, låser og skilt	38 486	48 176
Andre driftsmaterialer	831	5 101
Kontorrekvisita	0	7 253
Kostnader tillitsvalgte	0	5 500
Generalforsamling/årsmøte	7 401	11 265
Andre kontorkostnader	655	0
Telekommunikasjon	24 766	2 694
IT-Kostnader	29 490	26 534
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	33 452	127 233
Gaver	1 868	1 392
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	7 277	7 643
Velferdskostnader	15 925	17 747
Øreavrunding	0	-9
<b>Sum</b>	<b>246 640</b>	<b>482 971</b>

### Note 10 - Anleggsmidler

	Arbeidsmaskin (traktor)	Inventar Kontormaskine	Bygninger	Tomter	Bygninger - Vaktmester/tjen	
Anskaffelseskost 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
Anskaffelseskost pr.31.12:	33 660	102 097	23 831	70 140 429	6 708 990	360 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	33 660	95 059	23 831	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	7 039	0	70 140 429	6 708 990	360 000
Årets avskrivninger :	0	8 095	0	0	0	0
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 - Bundne midler

	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
9666 01 28422 Skattetrekk	25 866	26 546
<b>Sum</b>	<b>25 866</b>	<b>26 546</b>

415 Bjørnefaret Borettslag



## NOTER

### Note 12 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	272	100	27200

### Note 13 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
<b>Udekket tap pr. 01.01</b>	<b>-11 778 433</b>	<b>-15 930 078</b>
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	3 091 251	4 151 644
<b>Udekket tap pr. 31.12</b>	<b>-8 687 182</b>	<b>-11 778 433</b>

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

### Note 14 - Pantelån

<b>Kreditor:</b>	<b>Handelsbanken</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>83987179263</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	1.59 %
Beregnet innfridd:	30.09.2048
Opprinnelig lånebeløp:	74 800 000
Lånesaldo 01.01:	70 734 528
Avdrag i perioden:	2 086 026
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>68 648 502</b>
Saldo 5 år frem i tid:	58 187 403

### Note 15 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 16 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	91 372 302	93 458 328
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	76 849 418	76 849 418

#### Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	99 273 800	99 273 800



**NOTER**

**Note 17 - Disponible midler**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>4 482 542</b>	<b>2 172 067</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	3 091 251	4 151 644
Tilbakeføring avskrivninger	8 095	20 419
Avdrag langsiktig gjeld	-2 086 026	-1 861 588
B. Årets endringer disponible midler	1 013 320	2 310 476
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>5 495 863</b>	<b>4 482 542</b>
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	5 756 648	4 993 417
- Kortsiktig gjeld	260 786	510 875
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>5 495 863</b>	<b>4 482 542</b>



Til generalforsamlingen i Bjørnefaret Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Bjørnefaret Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 3 091 251. Årsregnskapet 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 informasjon i årsberetningen 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.

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.

---

**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)





## *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 eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 29. mars 2022  
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)

