



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 957 299 296
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BENTSENJORDET BORETTSLAG
Forretningsadresse: Nedre Torggate 5/7
3015 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Bjørn Harald Bråthen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 18.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	410 904	380 448
Sum inntekter		410 904	380 448
Kostnader			
Lønnskostnad	2	15 974	11 410
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7	2 312 525	1 278 492
Sum kostnader		2 328 499	1 289 902
Driftsresultat		-1 917 595	-909 454
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	3
Annen finansinntekt		1 217	1 132
Sum finansinntekter		1 217	1 135
Annen rentekostnad		156 351	10 582
Sum finanskostnader		156 351	10 582
Netto finans		-155 134	-9 447
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 072 729	-918 901
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 072 729	-918 901
Årsresultat		-2 072 729	-918 901
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 072 730	-918 903
Sum overføringer og disponeringer		-2 072 730	-918 903



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8	4 380 600	4 380 600
Sum varige driftsmidler		4 380 600	4 380 600
Sum anleggsmidler		4 380 600	4 380 600
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		20 547	17 579
Sum fordringer		20 547	17 579
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		192 496	45 326
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		192 496	45 326
Sum omløpsmidler		213 043	62 905
SUM EIENDELER		4 593 643	4 443 505
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		600	600
Sum innskutt egenkapital		600	600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-284 968	1 787 762
Sum opptjent egenkapital		-284 968	1 787 762



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital	9	-284 368	1 788 362
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	3 132 814	326 742
Øvrig langsiktig gjeld		1 680 000	1 680 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 812 814	2 006 742
Sum langsiktig gjeld		4 812 814	2 006 742
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		64 002	643 246
Annen kortsiktig gjeld		1 194	5 154
Sum kortsiktig gjeld		65 196	648 400
Sum gjeld		4 878 010	2 655 142
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 593 642	4 443 504



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 580684

Enheten

Organisasjonsnummer: 957 299 296
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BENTSENJORDET BORETTSLAG
Forretningsadresse: Nedre Torggate 5/7
3015 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Bjørn Harald Bråthen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 06.07.2024



Organisasjonsnr: 957 299 296
BENTSENJORDET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	410 904	380 448
Sum inntekter		410 904	380 448
Kostnader			
Lønnskostnad	2	15 974	11 410
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	2 312 525	1 278 492
Sum kostnader		2 328 499	1 289 902
Driftsresultat		-1 917 595	-909 454
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	3
Annen finansinntekt		1 217	1 132
Sum finansinntekter		1 217	1 135
Annen rentekostnad		156 351	10 582
Sum finanskostnader		156 351	10 582
Netto finans		-155 134	-9 447
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 072 729	-918 901
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 072 729	-918 901
Årsresultat		-2 072 729	-918 901
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 072 730	-918 903
Sum overføringer og disponeringer		-2 072 730	-918 903



Organisasjonsnr: 957 299 296
BENTSENJORDET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og
annen fast eiendom

8

4 380 600

4 380 600

Sum varige driftsmidler

4 380 600

4 380 600

Sum anleggsmidler

4 380 600

4 380 600

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer

20 547

17 579

Sum fordringer

20 547

17 579

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

192 496

45 326

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

192 496

45 326

Sum omløpsmidler

213 043

62 905

SUM EIENDELER

4 593 643

4 443 505

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital

600

600

Sum innskutt egenkapital

600

600

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

-284 968

1 787 762

Sum opptjent egenkapital

-284 968

1 787 762

Sum egenkapital

9

-284 368

1 788 362

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner

10

3 132 814

326 742



Øvrig langsiktig gjeld	1 680 000	1 680 000
Sum annen langsiktig gjeld	4 812 814	2 006 742
Sum langsiktig gjeld	4 812 814	2 006 742
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	64 002	643 246
Annen kortsiktig gjeld	1 194	5 154
Sum kortsiktig gjeld	65 196	648 400
Sum gjeld	4 878 010	2 655 142
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 593 642	4 443 504



Organisasjonsnr: 957 299 296
BENTSENJORDET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

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



Østlandske Revisorer AS

Foretaksregisteret: NO 982 743 966 MVA

Til generalforsamlingen i
Bentsenjordet Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Bentsenjordet Borettslag's årsregnskap som viser et underskudd på kr 2 072 730. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 18. april 2024

Østlandske Revisorer AS

Laila Ødegården
Statsautorisert revisor



Resultatregnskap Bentsenjordet Borettslag - 2023-12

	Note	Regnskap Ar 2023	Regnskap Ar 2022	Budsjett Ar 2023	Budsjett Ar 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	410 904	380 448	410 904	527 544
Sum inntekter		410 904	380 448	410 904	527 544
Kostnader					
Personalkostnader	2	15 974	11 410	11 410	11 410
Kommunale avgifter		58 936	54 917	22 400	69 400
Strøm og annen energi	3	12 648	6 032	8 000	12 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	4	2 102 184	1 081 317	48 000	48 000
Løpende driftkostnader	5	34 771	37 283	35 000	40 000
Administrativ konsulentbistand	6	45 493	43 792	45 400	47 600
Digitale tjenester		31 608	29 668	28 728	32 000
Forsikringer		14 174	11 694	14 908	15 796
Andre driftskostnader	7	12 661	13 769	11 500	11 800
Sum driftskostnader		2 328 500	1 289 903	225 346	288 006
Driftsresultat		-1 917 596	-909 455	185 558	239 538
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		0	3	0	0
Andre finansinntekter		1 217	1 132	0	0
Rentekostnader		156 351	10 582	158 777	221 698
Sum finansinntekter / finanskostnader		-155 134	-9 447	-158 777	-221 698
Årets resultat		-2 072 730	-918 903	26 781	17 840
Disponering:					
Overført annen egenkapital		-2 072 730	-918 903	0	0
Sum disponeringer		-2 072 730	-918 903	0	0



Balanse - Bentsenjordet Borettslag - 2023-12

	Note	År 2023	År 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tornier	8	267 000	267 000
Bygninger	8	4 113 600	4 113 600
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		4 380 600	4 380 600
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		20 547	17 979
Bankinnskudd og kontanter			
Innskøtning på driftskonto		190 496	46 926
Sum omløpsmidler		213 043	62 904
SUM EIENDELER		4 593 643	4 443 504



Disponible midler Bentsenjordet Borettslag

Disponible midler

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

	År 2023	År 2022
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	-585 496	368 363
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	-2 072 730	-918 903
Opptak lån / avdrag på lån	2 806 072	-34 957
Årets endring i disponible midler	733 342	-953 859
Disponible midler 31.12	147 846	-585 496



Balanse - Bentsenjordet Borettslag - 2023-12

	Note	År 2023	År 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		600	600
Opptjent egenkapital		-284 966	1 787 762
Sum egenkapital	9	-284 366	1 788 362
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	10	3 132 917	326 742
Borettsinnskudd		1 680 000	1 680 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		64 002	643 246
Påløpne renter		482	76
Annen kortsiktig gjeld		702	5 078
Sum gjeld		4 878 010	2 655 142
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 593 643	4 443 504

Sted: Solbergelva dato: 16/4-24

Bjørn Harald Bråthen
Styretleder

Carina Sadić
Styremedlem

Torunn Johansen
Styremedlem



Noter Bentsenjordet Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Intetferdsføring av innkrevde felleskostnader skjer etter oppføringsprinsippet som er den perioden utdeltene har forpliktet seg til å betale felleskostnaden.

Borettslaget har tegnet forsikring for dekning av tap på felleskostnader slik at eventuelle tap dekkes av forsikringsordning med avkortning for egenandel og en tidsbegrensning på 24 måneders utdelte felleskostnader.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Tomt, bygninger og andre anlegg er avskrevet med 0 % ut i fra en vurdering av bokført verdi, sammenlignet med virkelig verdi og utført vedlikehold. Verdien av anleggsmidler øker som følge av utført påkostning. Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader.

Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overskriger kr 15 000 frem til 2023 og 50 000 - fra 2024.

Varige driftsmidler som avskrives, avskrives over driftsmiddelets forventede økonomiske levetid.



Noter Bentsenjordet Borettslag

Note 1 - Inntekter

	År 2023	År 2022
3000 Innkrevede felleskostnader	410 904	380 448
Sum	410 904	380 448

Note 2 - Personalkostnader

	År 2023	År 2022
5330 Styrehonorar	14 000	10 000
5400 Arbeidsgiveravgift	1 974	1 410
Sum	15 974	11 410

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2023.

Note 3 - Strøm og annen energi

	År 2023	År 2022
8340 Lys, varme	12 648	8 032
Sum	12 648	8 032

Note 4 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2023	År 2022
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	9 952	24 124
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	28 915	11 284
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	5 328	25 029
6640 Periodisk vedlikehold	2 057 989	1 010 881
6695 Formålingskostnader - egenerstat	0	10 000
Sum	2 102 184	1 081 317

Konto 6640 periodisk vedlikehold gjelder Prosjekt 565 nytt tak kr 2 000 000,00 og utskifting 3stk vinduer kr 57 989,43.

Note 5 - Løpende driftskostnader

	År 2023	År 2022
6395 Sommer og vintervedlikehold	33 608	34 380
6730 Honorar for teknisk rådgivning	1 163	2 900
Sum	34 771	37 283



Noter Bentsenjordet Borettslag

Note 6 - Administrative honorarer

	År 2023	År 2022
6701 Honorar revisjon	3 775	3 250
6710 Forretningsførerhonorar	41 718	40 542
Sum	45 493	43 792

Note 7 - Andre driftskostnader

	År 2023	År 2022
9490 Annen leiekostnad	0	996
9500 Verktøy	9 309	9 247
6940 Porto og andre framsendelseskostnader	0	445
7450 Kontingent boligbyggelaget	1 500	1 500
7720 Generalforsamling i Årsmøte	658	382
7770 Bank og kurirgebyrer	1 200	1 200
Sum	12 667	13 770

Note 8 - Eiendom

	År 2023	År 2022
1150 Tomter	267 000	267 000
1100 Bygninger	4 113 600	4 113 600
Sum	4 380 600	4 380 600

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

Note 9 - Egenkapital

	År 2023	År 2022
Innskutt egenkapital	600	600
Opptjent egenkapital	-284 968	1 787 762
SUM EGENKAPITAL	-284 368	1 788 362

Styret mener det foreligger en merverdi i bygningmassen utover bokført verdi. Man anser at denne merverdien oppveier den bokførte negative egenkapitalen.



Noter Bentsenjordet Borettslag

Note 10 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Kreditor:	BoligBanken ASA	DNB Boligkreditt AS -
Format:	Refinansiering/reh. av tak	Ikke standard rehabilitering
Lånenummer:	96660155748	16363749473
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2021
Rentesats:	5.90 %	4.25 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfrikk:	30.06.2063	05.01.2023
Opprinnelig lånebeløp:	3 170 000	380 000
Lånesaldo 01.01:	0	326 742
Avdrag i perioden:	37 186	326 742
Opptak i perioden:	3 170 000	0
Lånesaldo 31.12:	3 132 814	0
Saldo 5 år frem i tid:	3 018 696	0

Langsiktig gjeld og pantstillelser

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660155748	6	522 136	3 132 816

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.