



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 958 472 714
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJØRKHAUG BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

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, 27.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		780 780	780 780
Sum inntekter		780 780	780 780
Kostnader			
Lønnskostnad		41 075	46 607
Annen driftskostnad		726 962	482 690
Sum kostnader		768 037	529 297
Driftsresultat		12 743	251 483
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 900	3 357
Sum finansinntekter		10 900	3 357
Annen finanskostnad		55 874	32 163
Sum finanskostnader		55 874	32 163
Netto finans		-44 974	-28 806
Resultat før skattekostnad		-32 231	222 677
Årsresultat		-32 231	222 677
Totalresultat		-32 231	222 677
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-32 231	222 677
Sum overføringer og disponeringer		-32 231	222 677



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		901 125	901 125
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2	2
Sum varige driftsmidler		901 126	901 126
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		901 126	901 126
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		27 914	31 752
Sum fordringer		27 914	31 752
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		852 633	815 948
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		852 633	815 948
Sum omløpsmidler		880 547	847 701
SUM EIENDELER		1 781 673	1 748 827

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 700	1 700
Sum innskutt egenkapital		1 700	1 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		422 729	454 960
Sum opptjent egenkapital		422 729	454 960
Sum egenkapital		424 429	456 660
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 084 029	1 121 774
Øvrig langsiktig gjeld		160 900	160 900
Sum annen langsiktig gjeld		1 244 929	1 282 674
Sum langsiktig gjeld		1 244 929	1 282 674
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		349	225
Leverandørgjeld		109 969	1 836
Skyldige offentlige avgifter		508	1 557
Annen kortsiktig gjeld		1 490	5 875
Sum kortsiktig gjeld		112 315	9 493
Sum gjeld		1 357 244	1 292 167
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 781 673	1 748 827



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370250

Enheten

Organisasjonsnummer: 958 472 714
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJØRKHAUG BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

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, 18.05.2024



Organisasjonsnr: 958 472 714
BJØRKHAUG BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		780 780	780 780
Sum inntekter		780 780	780 780
Kostnader			
Lønnskostnad		41 075	46 607
Annen driftskostnad		726 962	482 690
Sum kostnader		768 037	529 297
Driftsresultat		12 743	251 483
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 900	3 357
Sum finansinntekter		10 900	3 357
Annen finanskostnad		55 874	32 163
Sum finanskostnader		55 874	32 163
Netto finans		-44 974	-28 806
Resultat før skattekostnad		-32 231	222 677
Årsresultat		-32 231	222 677
Totalresultat		-32 231	222 677
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-32 231	222 677
Sum overføringer og disponeringer		-32 231	222 677



Organisasjonsnr: 958 472 714
BJØRKHAUG BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		901 125	901 125
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	2	2
Sum varige driftsmidler		901 126	901 126
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		901 126	901 126
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		27 914	31 752
Sum fordringer		27 914	31 752
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		852 633	815 948
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		852 633	815 948
Sum omløpsmidler		880 547	847 701
SUM EIENDELER		1 781 673	1 748 827
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 700	1 700
Sum innskutt egenkapital		1 700	1 700



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	422 729	454 960
Sum opptjent egenkapital	422 729	454 960
Sum egenkapital	424 429	456 660
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 084 029	1 121 774
Øvrig langsiktig gjeld	160 900	160 900
Sum annen langsiktig gjeld	1 244 929	1 282 674
Sum langsiktig gjeld	1 244 929	1 282 674
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	349	225
Leverandørgjeld	109 969	1 836
Skyldige offentlige avgifter	508	1 557
Annen kortsiktig gjeld	1 490	5 875
Sum kortsiktig gjeld	112 315	9 493
Sum gjeld	1 357 244	1 292 167
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 781 673	1 748 827



Organisasjonsnr: 958 472 714
BJØRKHAUG BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6193

Bjørkhaug Borettslag



Velkommen til årsmøte i Bjørkhaug Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

10. april 2024 kl. 18:00, Hos Elisabeth, oppgang B.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. TV/internettleverandør
8. Fellesoppgaver/dugnad
9. Videre vedlikehold
10. Endring i vedtekter
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Bjørkhaug Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Elisabeth Heggernes er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen og 2 protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 6193 Bjørkhaug BrI - Årsrapport og regnskap 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 30 000



Sak 7

TV/internettleverandør

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

I dag betaler vi 410 kr pr mnd pr enhet for T-we fra Telenor. Den enkelte andelseier må selv betale for internett, som ofte kommer på 500-700kr pr mnd.

Om vi velger en felles pakke vil vi øke husleien tilsvarende, dvs. med ca. 250 kr pr måned. Samtidig vil alle som har internett fra før spare 500-700 kr pr måned ved at vi får et felles abonnement.

Styret har hentet inn tilbud på samlet pakke med TV og internett, som da begge vil bli betalt via husleien. Ved en slik pakke trenger den enkelte ikke ha internett i tillegg.

Vi har undersøkt angående mulig fiber. Dette vil kreve graving, noe som vil øke pris og kreve lengre bindingstid på abonnement.

To tilbud fra Telenor:

Frihet M

Dette produktet gir hver enkelt beboer muligheten til å tilpasse sitt abonnement etter behov. Dette abonnementet kommer med 260 poeng, hvor 40 av de er forhåndsinnstilt på 100 mbps bredbåndslinje og resterende i T-We og basispakke.

Disse poengene kan dere flytte på når dere vil og så ofte dere vil inne på MittTelenor.

For de som heller ønsker mer bredbånd kan de med dette abonnementet få opptil 500 mbps bredbåndslinje.

Pris: 679 pr mnd pr enhet

Komplett 100

Denne avtalen er en enkel avtale med tv og bredbånd likt til hver boenhet.

Her kan beboere kjøpe seg mer bredbånd privat om det ønskes.

Pris. 659kr pr mnd pr enhet

I begge avtalene er det inkludert:

- 12 måneder fritak fra prisjustering.
- Kostnadsfri bistand fra montør for installering av utstyr ved behov.
- Vi sender ut vår nyeste ruter til alle boenheter. Om noe går i stykker vil det ikke være noen kostnad knyttet til dette.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at vi går inn for et felles abonnement for TV og internett.



a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For TV/internettleverandør
- Mot TV/internettleverandør

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Vi får felles abonnement for TV og internett
2. Valg av tilbud på TV og internett

Sak 8

Fellesoppgaver/dugnad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker en bedre løsning for vedlikehold av fellesarealer. Listen over plenklipp om sommeren blir stort sett fulgt, og det pleier å stille mange nok til dugnad for våronn i begynnelsen av mai.

Resten av det jevnlige vedlikeholdet blir ikke like systematisk fulgt opp. Dette gjelder oppgaver som:

- kosting og måking/strøing av inngangsparti og parkering.
- vedlikehold/luking av bed ved inngangsparti
- klipping av hekk og busker
- luking av grusgang under altaner
- spyling/rengjøring bosspann
- sjekk av takrenner og løvansamlinger rundt huset

Det er også en del mindre oppgaver med maling og "flikking" som vi enten kan prøve å fordele til dugnadsarbeid, eller vi kan leie inn noen til å gjøre det

Styret forslår ett av to alternativer:

1. Mer dugnad, f.eks. en dugnad til på ettersommeren. I tillegg en liste over hvem som har ansvar for å koste/måke fra september til mars når det er størst behov.
2. Vi kan leie inn en vaktmestertjeneste til å gjøre et minimum av tjenester, feks koste en gang i måneden, (hver uke i løvsesongen i oktober/november), sjekke takrenner og fjerne løvansamlinger en gang i måneden, spyle bosspann.

Vil minne om at de som jobber dugnad, får betalt 100 kr timen, og kan levere timeliste til styret innen 30. oktober for utbetaling før jul. Pr i dag har vi hatt en regel om at borettslaget utbetaler maks for 12 timer dugnadsarbeid. Om det blir lettere å jobbe på dugnad om det blir bedre betalt, kan årsmøte endre satsene.

Styrets innstilling



Alternativ 1: Årsmøtet ber styret lage liste over dugnadsarbeid som den enkelte kan "melde seg på". Samtidig fjernes maks antall timer for dugnadsarbeid, og satsene økes til 125kr timen.

Alternativ 2: Årsmøtet ber styret leie inn en vaktmestertjeneste til å utføre jevnlig vedlikehold. Dette vil medføre noe økning i husleie.

Forslag til vedtak 1

Endring i mengde dugnadsarbeid

Forslag til vedtak 2

Innleie av vaktmestertjeneste med en viss økning i husleie

Sak 9

Videre vedlikehold

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I en forenklet tilstandsvurdering fra 2021 ble det påpekt at vannrør og avløpsrør er gamle, samt at det er riss over og under en del av vinduene. Dette er noe som bør gjøres noe med innen relativt kort tid, for å unngå større skader. Det er også saltutslag og fukt i tilfluktsrom i oppgang c, samt i flere vaskekjellere.

Styrets innstilling

Avløpsrør: Styret har begynt å hente ut anbud for rørfornyng av avløpsrørene. Om vi har mottatt tilbud før årsmøtet vil disse bli lagt frem på møtet.

Fasade: styret vil utrede omfanget av riss i fasaden, og hente ut anbud på dette.

Kjeller: styret vil planlegge utbedring.

Forslag til vedtak

Styret legger frem tilbud om rørfornyng for årsmøtet, og arbeider videre med planlegging av utbedring av fasade og kjeller

Sak 10

Endring i vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår å gjøre to endringer i vedtektene:

punkt 5.1.8: "Dersom borettslagets forsikring brukes, skal andelseier betale hele egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar."



punkt 5.2.4: "Ved renovering av gammelt bad med opprinnelig sluk i gulvet skal sluken byttes. Borettslaget dekker kostnadene for ny sluk, men ikke for arbeid eller andre rør."

Forslag til vedtak

Foreslåtte endringer tas inn i vedtektene

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Elisabeth Heggernes

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder mai-oktober 2023	Silje Kathrine Høyland	Fageråsveien 19 B
Leder fra november 2023	Elisabeth Heggernes	Fageråsveien 19 B
Styremedlem	Helene Valvatne Andås	Fageråsveien 19 C
Styremedlem	Nina Mariell Sørøy	Fageråsveien 19 A
Varamedlem	Elin Fuglseth	Fageråsveien 19 C

Silje Høyland flyttet i november 2023, og gikk derfor ut av styret. Elisabeth Heggernes gikk inn som midlertidig leder på ekstraordinær generalforsamling i november.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på <https://vibbo.no/bjorkhaug>. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Bjørkhaug Borettslag

Borettslaget består av 17 andelsleiligheter.

Bjørkhaug Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 958472714, og ligger i Bergen kommune

Gårds- og bruksnummer:

160 512

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Bjørkhaug Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland AS.



Styrets arbeid

I perioden siden forrige generalforsamling har det vært avholdt seks styremøter og en ekstraordinær generalforsamling.

Viktige saker har vært:

- Anbudsrunde og avstemming på ekstraordinær generalforsamling angående renovering av tak og piper. Fana Blikk ble valgt som leverandør, og vi har skrevet kontrakt med dem. Vi har også fått tilbud fra Handelsbanken angående låneopptak for arbeidet. Arbeidet var først planlagt til mars/april 2024, men ble utsatt til etter fellesferien. I mellomtiden har entreprenøren reparert takrenner/renset for løv uten vederlag.
- Skifte av dørtelefoner høsten 2023.
- Anbud for fornying av TV/internettavtale. Skal stemmes over på generalforsamling.
- Ettersyn og vedlikehold av brannvarslingsanlegg. Siden dette har det vært mye færre feilalarmer.
- Nabovarsel fra nr 21 om at vi må fjerne dissestativ på felles plen. Ingen fra oss hadde innsigelser til dette.
- Rørfornyng av avløpsrør fra en leilighet i C-oppgangen på grunn av lekkasje.
- I forbindelse med lekkasjesaken ble det gjort en rørinspeksjon av avløpsrør i hele bygget. Avløpsrørene er gamle, og har gått over vanlig levetid. Styret planlegger derfor rørfornyng innen 1-2 år.
- Styret har utarbeidet en plan for videre vedlikehold. For noe rutinemessig vedlikehold kan vi velge om vi vil leie inn eksterne vaktmestertjenester, eller om vi vil innføre litt mer oppgaver på dugnad. Styret legger frem alternativer på generalforsamlingen.
- Det ble holdt en dugnad i mai med kosting, spyling ved inngangsparti og klargjøring av bed foran huset. Plenklipp etter liste fungerer bra, men vi har ikke et fast system for hvem som har ansvar for faste oppgaver som kosting, måking, strøing, lusing av bed og grusgang på baksiden av huset, rengjøring av bosspann osv.

Fremtidige planer: Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)

- Fornyng av tak og piper august/september 2024
- Fornyng av avløpsrør 2024/25



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Bergen kommune

Kommunale avgifter er budsjettet ihht Bergen kommune sine satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 10% fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bjørkhaug Borettslag.

Lån

Bjørkhaug Borettslag har lån i Handelsbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er budsjetter med kr 50 000.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 21% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

Den store økningen skyldes at vi må ta opp lån for å renovere tak og piper. Da arbeidet ble utsatt, har styret satt ned igjen felleskostnadene med 18% fra april til og med august.

Felleskostnadene vil deretter øke igjen når vi har tatt opp lån.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Bjørkhaug Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Bjørkhaug Borettslag** som viser et underskudd på kr 32 231. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, 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 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 de International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsrapport og budsjett. 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 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



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

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

Bergen, den 28. februar 2024
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



BJØRKHAUG BORETTSLAG ORG.NR. 958 472 714, KUNDENR. 6193

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	838 208	661 680	838 208	768 231
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-32 231	222 677	150 250	110 500
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-37 745	-46 149	-41 000	-35 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-69 976	176 528	109 250	75 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	768 232	838 208	947 458	843 731

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	880 547	847 701
Kortsiktig gjeld	-112 315	-9 493
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	768 232	838 208



BJØRKHAUG BORETTSLAG
ORG.NR. 958 472 714, KUNDENR. 6193

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	780 780	780 780	781 000	944 000
SUM DRIFTSINNEKTER		780 780	780 780	781 000	944 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-17 675	-23 207	-26 500	-26 500
Styrehonorar	4	-23 400	-23 400	-24 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-5 788	-5 513	-5 800	-6 000
Forretningsførerhonorar		-46 880	-45 075	-47 500	-50 000
Konsulenthonorar	6	-2 750	-2 813	0	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-271 301	-33 113	-60 000	-67 000
Forsikringer		-46 829	-42 435	-46 500	-51 500
Kommunale avgifter	8	-223 210	-207 402	-221 000	-239 000
Ladekostnader EL-bil		0	-2 982	0	0
Energi/fyring		-18 095	-19 186	-40 000	-22 000
TV-anlegg/bredbånd		-82 740	-73 645	-71 600	-89 000
Andre driftskostnader	9	-29 370	-50 527	-44 550	-45 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-768 037	-529 297	-587 450	-629 500
DRIFTSRESULTAT		12 743	251 483	193 550	314 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	10 900	3 357	0	0
Finanskostnader	11	-55 874	-32 163	-43 300	-204 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-44 974	-28 806	-43 300	-204 000
ÅRSRESULTAT		-32 231	222 677	150 250	110 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	222 677		
Fra opptjent egenkapital		-32 231	0		



BJØRKHAUG BORETTSLAG
ORG.NR. 958 472 714, KUNDENR. 6193

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	901 125	901 125
Andre varige driftsmidler	13	2	2
SUM ANLEGGSMIDLER		901 126	901 126
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 230	12 027
Forskuddsbetalte kostnader		23 684	19 725
Driftskonto OBOS-banken		590 830	560 956
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	81
Sparekonto OBOS-banken		261 803	254 911
SUM OMLØPSMIDLER		880 547	847 701
SUM EIENDELER		1 781 673	1 748 827
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 17 * 100		1 700	1 700
Opptjent egenkapital		422 729	454 960
SUM EGENKAPITAL		424 429	456 660
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 084 029	1 121 774
Borettsinnskudd	15	160 900	160 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 244 929	1 282 674
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	3 890
Leverandørgjeld		109 969	1 836
Skyldige offentlige avgifter	16	508	1 557
Påløpte renter		349	225
Annen kortsiktig gjeld	17	1 490	1 985
SUM KORTSIKTIG GJELD		112 315	9 493
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 781 673	1 748 827
Pantstillelse	18	2 000 000	2 000 000
Garantiansvar		0	0



Bergen, 26.02.2024
Styret i Bjørkhaug Borettslag

Elisabeth Heggernes /s/

Helene Valvatne Andås /s/

Nina Mariell Sørøy /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKS KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	778 080
Parkeringsleie	2 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	780 780

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-11 250
Påløpte feriepenger	-1 350
Arbeidsgiveravgift	-5 075
SUM PERSONALKOSTNADER	-17 675

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 23 400.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 788.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Andre konsulentonorarer	-2 750
SUM KONSULENTHONORAR	-2 750

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-32 230
Drift/vedlikehold VVS	-87 550
Drift/vedlikehold elektro	-83 825
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 532
Drift/vedlikehold brannsikring	-36 665
Kostnader dugnader	-7 500
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-271 301

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-65 373
Vann- og avløpsavgift	-94 974
Feieavgift	-8 479
Renovasjonsavgift	-54 385
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-223 210

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 835
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 152
Driftsmateriell	-1 109
Lyspærer og sikringer	-695
Andre fremmede tjenester	-306
Andre kontorkostnader	-53
Telefon, annet	-6 988
Bank- og kortgebyr	-2 233
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-29 370

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 291
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 892
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	717
SUM FINANSINNTEKTER	10 900

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-55 874
SUM FINANSKOSTNADER	-55 874

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1956	826 977
Dør/porttelefoner anskaffet i 2008	74 148
SUM BYGNINGER	901 125

Tomten ble kjøpt i 1956

Gnr.160/bnr.512

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin	
Kostpris	31 363
Avskrevet tidligere	-31 361
	2
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	2

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**0****NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Handelsbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,890 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2012	-1 900 000
Nedbetalt tidligere	778 226
Nedbetalt i år	37 745
	-1 084 029

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-1 084 029****NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-160 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-160 900

**NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-508
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-508

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 350
Gebyrer	-140
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 490

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	160 900
Pantelån	1 084 029
TOTALT	1 244 929

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	901 125
TOTALT	901 125



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer 6601473. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 10.04.24

Selskapsnummer: 6193 Selskapsnavn: Bjørkhaug Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.