



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 820 928 962  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET BJØRNSTAD BK3  
Forretningsadresse: c/o Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 24.05.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 285 772	1 089 212
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 285 772</b>	<b>1 089 212</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		82 575	85 575
Annen driftskostnad		924 713	2 702 203
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 007 288</b>	<b>2 787 778</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 278 484</b>	<b>-1 698 566</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 646	3 163
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 646</b>	<b>3 163</b>
Annen finanskostnad		93 328	44 302
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>93 328</b>	<b>44 302</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-88 682</b>	<b>-41 139</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 189 802</b>	<b>-1 739 705</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 189 802</b>	<b>-1 739 705</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 189 802</b>	<b>-1 739 705</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 189 802</b>	<b>-1 739 705</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 189 802	-1 739 705
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 189 802</b>	<b>-1 739 705</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			70
Andre fordringer		99 452	101 599
Sum fordringer		99 452	101 669
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 931 218	1 484 969
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 931 218	1 484 969
Sum omløpsmidler		2 030 669	1 586 638
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 030 669</b>	<b>1 586 638</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		257 284	1 447 086
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-257 284</b>	<b>-1 447 086</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-257 284</b>	<b>-1 447 086</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 201 214	2 541 708
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 201 214</b>	<b>2 541 708</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 201 214</b>	<b>2 541 708</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		427	641
Leverandørgjeld		81 527	484 980
Annen kortsiktig gjeld		4 786	6 395
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>86 740</b>	<b>492 016</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 287 954</b>	<b>3 033 724</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 030 669</b>	<b>1 586 638</b>



## Årsmøte 2021

Sameiet Bjørnstad Bk3

Digitalt årsmøte avholdes 2021





## Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

Det ordinære årsmøte i Sameiet Bjørnstad Bk3 vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes onsdag 17.3.2021 kl. 18.00
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 20.3.2021

Hvordan deltar du?

Digital deltagelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Sameiet Bjørnstad Bk3 blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 17.3.2021 kl. 18.00 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste tidspunkt for avstemming er 20.3.2021 kl. 18.00.

**Selskapsnummer:** 4180 **Selskapsnavn** Sameiet Bjørnstad Bk3

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_ **Navn på seksjonseier:** \_\_\_\_\_

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

**Signatur:** \_\_\_\_\_

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar. *Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

### Saker til behandling:

#### Godkjenning av møteinnkallelsen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Valg av protokollvitner:

Lasse Solgaard og Inger Holmsten velges som protokollvitner.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Styreonorar.** For perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 84.000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

### Saker til behandling:

Veisperre på gangveier. Forslag fra Edel Irene Heldahl Horne. Styrets innstilling: Mot.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Block Watne - Styret foreslår at disponering av midler tas opp senere når vi kan treffes igjen.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Montering av bommer på fellesområdet ute foretas.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på.

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Inger Holmsten	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen 20.3. kl. 18.00, så din deltagelse blir registrert.



### **Digital avstemning ordinært årsmøte 2021**

Velkommen til Sameiet Bjørnstad Bk3 årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrerommet.no/eier/4180/arsmote/2021>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

#### **Saker til behandling**

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Veisperre på gangveier
6. Forslag fra styret -Block Watne
7. Forslag fra styret - bom
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Bjørnstad Bk3**

Jan-Erik Amundsen

Lasse Solgaard

Barry Thomas Twigg



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Godkjennes.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Styrets innstilling**

Lasse Solgaard og Inger Holmsten velges som protokollvitner

**Forslag til vedtak**

Lasse Solgaard og Inger Holmsten er valgt.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 84.000.

**Styrets innstilling**

Godkjennes

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 84.000



Sak 4

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Styrets innstilling**

Godkjennes

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

- 1. 4180 Bjørnstad Bk3 - Årsrapport for 2020.pdf

**Dugnad:**

Vi hadde planlagt 2 dugnader i 2020, men fikk bare gjennomført 1. Da ble det lagt ut bark i hekk, og ryddet og gjort det fint rundt oss. Tusen takk til alle som bidro denne dagen.

**Annet:**

Kommentar til regnskapet og note 5 styrehonorar. Servering kr. 1645,- har vært til pizza på dugnad

Kommentar til styrets sammensetning. Inger Berte Holmsten har stått som varamedlem, men har fungert som ordinært styremedlem.

**Planer for 2021.**

Vi ser for oss å gjøre ferdig beplantning, plante busker og lignende.

Vi kommer til å inngå en vedlikeholdsavtale i forhold til vask av boliger.

Få ferdig alle levegger som ble satt opp. Det gjenstår noe maling på disse.

Mot Bjørnstadveien er det i dag lagt elvestein. Dette skal vi fjerne for å legge gress.

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2.285.772. Dette er kr 682.000 mer enn budsjettet.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1.007.288.

Dette er kr 1.174.607 lavere enn budsjettet grunnet ikke igangsatt maling av bygningene.

**Resultat**

Årets resultat på kr 1.189.802 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var solid med kr 1.943.929.

Forøvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret frem budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 225.000 til løpende vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Sarpsborg kommune

Det er ikke kostnadsført kommunale avgifter til nå.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er økt med 4,7 % Premieøkningen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på sameiets skadehistorikk.

### Lån

Sameiet Bjørnstad Bk3 har et lån i OBOS Banken.

Det er et annuitetslån med flytende rente for tiden 3,55 %. Lånet er innfridd 30.8.2026.

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

### Forretningsførerhonorar

Honoraret er blitt økt 3 % med virkning fra 1.1.2021 på bakgrunn av forventet prisvekst.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uforandrede felleskostnader for året 2021. Det er gir økning i disponible midler (arbeidskapital) gjennom 2021 på kr. 34.725 til å bli kr.1.978.655 pr. 31.12.2021.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jan-Erik Amundsen	Bjørnstadveien 45A
Styremedlem	Lasse Solgaard	Deleveien 48C
Styremedlem	Barry Thomas Twigg	Bjørnstadveien 47C
Varamedlem	Inger Berte Holmsten	Deleveien 50 B

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Sameiet Bjørnstad Bk3

Sameiet består av 56 seksjoner.

Sameiet Bjørnstad Bk3 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 820928962, og ligger i Sarpsborg kommune med adresser: Deleveien 42 A – 50 D (kun partall) og Bjørnstadveien 49 A – 55 D. Gnr. 2047 bnr.274.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenes i vesentlig grad.

Sameiet Bjørnstad Bk3 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er PWC Østfold.

### Styrets arbeid

Grunnet pandemien har vi bare fått avholdt 4 ordinære styremøter i 2020. Det har vært behandlet 20 saker. I tillegg har det vært en del uformelle møter hvor vi har gått befarings og fulgt opp Block Watne på deres oppgaver samt oppfølging av malerarbeider. Malerarbeidene er nå ferdigstilte.

Fellesområder:

Det er Østfold Anlegg som har ansvar for snømåking, strøing, feiing, samt gressklipping.

Det er også blitt lagt gress mellom oss og Kamperhaug samt ut mot brakkeriggen til Block Watne.



Til årsmøtet i Sameiet Bjørnstad BK3

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Sameiet Bjørnstad BK3s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 International Standards on Auditing (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 sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) 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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no) 26

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Bjørnstad BK3

Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

---

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

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Sarpsborg, 5. mars 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor

(2)



**SAMEIET BJØRNSTAD BK3**  
**ORG.NR. 820 928 962, KUNDENR. 4180**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 603 854	967 561	1 602 000	1 608 000
Ladepunkt		7 200	0	0	0
Andre inntekter	3	674 718	121 651	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 285 772</b>	<b>1 089 212</b>	<b>1 602 000</b>	<b>1 608 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 575	-10 575	-10 575	-12 000
Styrehonorar	5	-75 000	-75 000	-75 000	-84 000
Revisjonshonorar	6	-4 625	-2 500	-7 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-93 705	-67 563	-94 000	-97 000
Konsulenthonorar	7	-30 344	-16 859	-7 000	-7 000
Drift og vedlikehold	8	-303 565	-2 319 031	-1 440 000	-225 000
Forsikringer		-160 196	-130 083	-150 000	-158 000
Energi/fyring		-13 166	-10 370	-47 040	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-234 570	-145 278	-248 700	-242 000
Andre driftskostnader	9	-84 542	-10 520	-102 580	-148 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 007 288</b>	<b>-2 787 778</b>	<b>-2 181 895</b>	<b>-988 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 278 484</b>	<b>-1 698 566</b>	<b>-579 895</b>	<b>620 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	4 646	3 163	0	0
Finanskostnader	11	-93 328	-44 302	-111 000	-93 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-88 682</b>	<b>-41 139</b>	<b>-111 000</b>	<b>-93 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 189 802</b>	<b>-1 739 705</b>	<b>-690 895</b>	<b>527 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-292 619		
Udekket tap		0	-1 447 086		
Reduksjon udekket tap		1 189 802	0		



**SAMEIET BJØRNSTAD BK3**  
**ORG.NR. 820 928 962, KUNDENR. 4180**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 139	8 879
Kundefordringer		0	70
Forskuddsbetalte kostnader		95 313	87 720
Andre kortsiktige fordringer		0	5 000
Driftskonto OBOS-banken		1 024 923	583 018
Skattetrekkkonto OBOS-banken		4	4
Sparekonto OBOS-banken		906 291	901 947
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 030 669</b>	<b>1 586 638</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 030 669</b>	<b>1 586 638</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	12	-257 284	-1 447 086
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-257 284</b>	<b>-1 447 086</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 201 214	2 541 708
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 201 214</b>	<b>2 541 708</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 866	6 395
Leverandørgjeld		81 527	484 980
Påløpte renter		427	641
Annen kortsiktig gjeld	14	1 920	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>86 740</b>	<b>492 016</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 030 669</b>	<b>1 586 638</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Sarpsborg, 1.3.2021

Styret i Sameiet Bjørnstad Bk3

Jan-Erik Amundsen /s/

Lasse Solgaard /s/

Barry Thomas Twigg /s/

**NOTE: 1**



## REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

## INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

## HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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. 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.

## SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	873 552
Lån	446 928
Kabel-tv	245 754
Carport	37 620
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 603 854</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Oppstartkapital	5 000
OBOS Block Watne	650 000
Skadeutlegg	19 718
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>674 718</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 575
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 000
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 575</b>



Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 75 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 1 645, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 625.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-24 556
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 268
Andre konsulentonorarer	-2 520
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-30 344</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Malermestrene Østfold AS	-184 113
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-184 113</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-781
Drift/vedlikehold elektro	-19 280
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-82 392
Egenandel forsikring	-17 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-303 565</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-436
Driftsmateriell	-1 713
Snørydding	-26 250
Gressklipping	-45 000
Andre fremmede tjenester	-168
Kontor- og datarekvisita	-993
Trykksaker	-235
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 645
Andre kontorkostnader	-354
Porto	-907
Bankgebyr	-6 841
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-84 542</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	144
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 344
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	158
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>4 646</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-93 328
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-93 328</b>

**NOTE: 12****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,55 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2019	-2 650 000
Nedbetalt tidligere	108 292
Nedbetalt i år	340 494
	-2 201 214

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-2 201 214**

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpt kostnad (strøm)	-1 804
Gebyrer	-116
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 920</b>



## Annem informasjon om sameiet

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer 6704377. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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](mailto: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.

Selvom sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring for innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 5

## **Veispærre på gangveier**

**Forslag fremmet av:** Edel Irene Heldahl Horne

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Jeg har vitnet utallige biler som har kjørt ut fra området vårt ut til Bjørnstadsetta ved å kjøre over gangveien. Overgangen fra gangvei til kjørevei er alt for høy for bilene, og det er vanskelig å forstå og se at dette ikke går bra. Vi trenger veisperrer slik at biler ikke kan kjøre ut her. Sist vitnet jeg en elbil som kjørte ut av området på denne måten og det hørtes ut som om de fikk skader under bilen. De kjørte kjapt bort fra veien for å sjekke under etter skaden. Som vi vet ligger batteriene til elbiler under selve bilen, så dette kunne gått riktig alvorlig! Vi trenger veisperrer ganske umiddelbart.

### **Styrets innstilling**

Styret vil sette opp to bommer på fellesområdet. Hvis ikke dette løser problemet,

### **Forslag til vedtak**

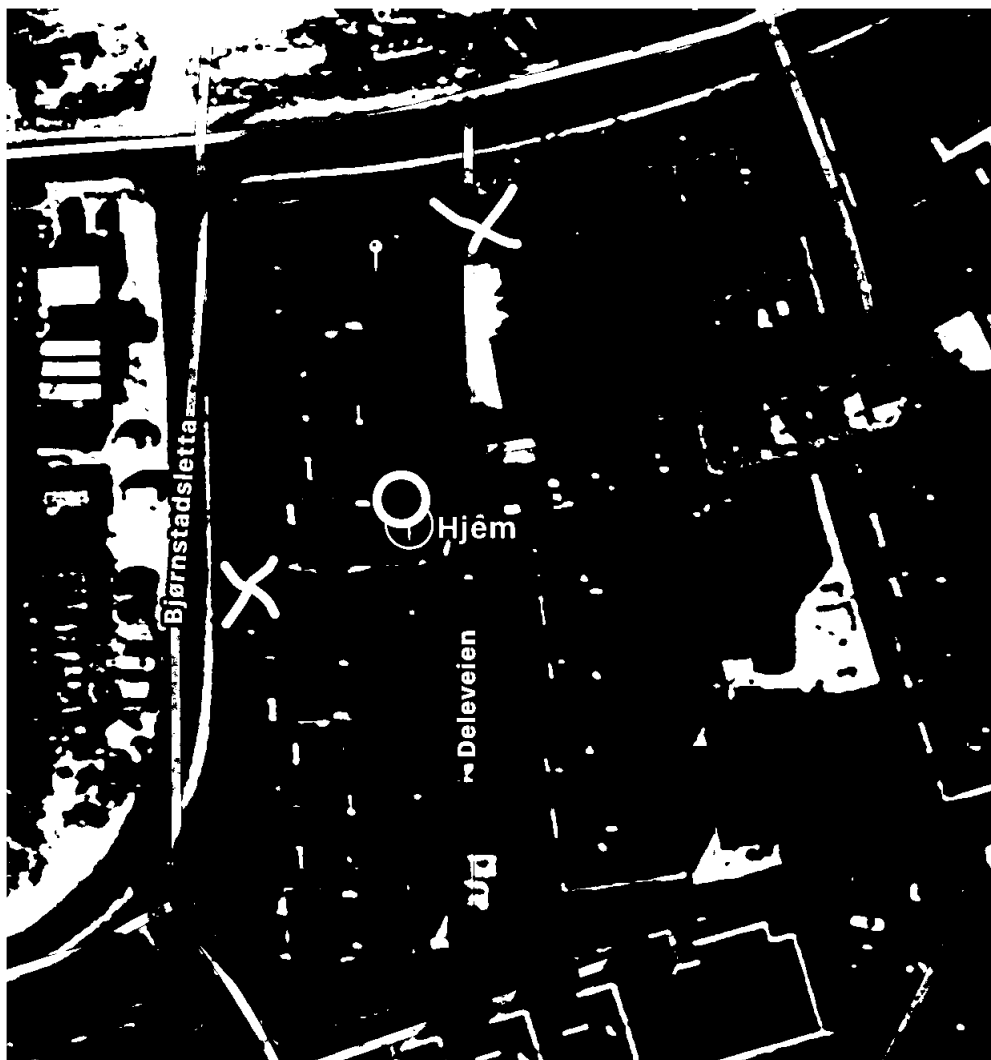
For å hindre skade på biler som ikke har fått med seg at det ikke er utkjøring på disse veiene kan vi legge en stein med god størrelse midt i veien. Det vil ikke være til hinder for syklister eller gående, men vil stoppe kjøretøy. Sperrere setter opp på stien mellom Deleveien 46 og 48, samt øst for Deleveien 50.

### **Vedlegg**

1. 532FC052-81CB-4123-B511-14D30CC99B9B.jpeg



Vedlegg til sak 5. Veisperre på gangveier





Sak 6

**Forslag fra styret -Block Watne**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Vi har mottatt en kontantsum pålydende kr 650 000 fra Block Watne. Ønsker at vi møtes til et ekstraordinært årsmøte etter sommeren hvor vi diskuterer hvordan vi benytter disse pengene.

**Styrets innstilling**

Styret foreslår et ekstraordinært årsmøte etter sommeren når vi kan treffes igjen

**Forslag til vedtak**

Styret foreslår et ekstraordinært årsmøte etter sommeren når vi kan treffes igjen.



Sak 7

## **Forslag fra styret - bom**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Styret erfarer at det kjøres, tilsynelatende unødvendig, med bil frem til leilighetene.

Både av beboere, gjester og budbiler.

I f.m. ovenstående forekommer det også utkjøring fra fellesområdet og ut på Bjørnstadsletta og Deleveien.

Dette er ikke utkjøringsveier og kan blant annet skade understell på biler.

For å ivareta sikkerheten til beboere ønsker styret å sette opp 2 stk bommer.

Dette er bommer som vil bli plassert strategisk til slik at innkjøring til leilighetene forhindres.

Bommene kan åpnes slik at utrykningskjøretøy eller tilflytning/fraflytning enkelt kan skje.

Gående, syklist, barnevogn etc kommer forbi bommene uten å måtte åpne disse.

Det har også vært snakk om plassering av blomsterkasser eller lignende der hvor vi har sett at biler kjører fra

fellesområdet og ut på Bjørnstadsletta og Deleveien som nevnt ovenfor.

Vi tenker i første omgang at bommene som ønskes plassert vil forhindre at biler kjører inn på området og at

en konsekvens av dette vil minske denne typen av utkjøring. Hvis ikke dette er tilfelle vil det bli vurdert

om disse "utkjøringsstedene" skal blokkeres."

### **Styrets innstilling**

Styret foreslår at bommer blir montert

### **Forslag til vedtak**

Styret foreslår at bommer blir montert



Sak 8

## **Valg av tillitsvalgte**

Ingen i styret er på valg. Leder og styremedlemmer ble valgt i 2020 for 2 år.

Inger Holmsten ble valgt som varamedlem ifjor. Hun foreslås nå som styremedlem.

## **Innstilling**

Styret støtter forslaget om Inger Holmsten som styremedlem for 2 år.

## **Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styremedlem** Velges for 2 år

### **Inger Holmsten**

Hun har deltatt i styrearbeidet på linje med andre i styret i 2020/21



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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