



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 24.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		765 020	749 332
Sum inntekter		765 020	749 332
Kostnader			
Lønnskostnad		48 771	39 890
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		522	6 272
Annen driftskostnad		517 097	806 260
Sum kostnader		566 390	852 422
Driftsresultat		198 630	-103 090
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		811	2 383
Sum finansinntekter		811	2 383
Annen finanskostnad		20 660	28 619
Sum finanskostnader		20 660	28 619
Netto finans		-19 849	-26 236
Ordinært resultat før skattekostnad		178 781	-129 326
Ordinært resultat etter skattekostnad		178 781	-129 326
Årsresultat		178 781	-129 326
Totalresultat		178 781	-129 326
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		178 781	-129 326
Sum overføringer og disponeringer		178 781	-129 326



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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	523
Sum varige driftsmidler		901 126	901 648
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		901 126	901 648
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		23 227	30 584
Sum fordringer		23 227	30 584
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		656 551	513 500
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		656 551	513 500
Sum omløpsmidler		679 777	544 083
SUM EIENDELER		1 580 904	1 445 732

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 700	1 700
Sum innskutt egenkapital		1 700	1 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		232 283	53 502
Sum opptjent egenkapital		232 283	53 502
Sum egenkapital		233 983	55 202
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 167 923	1 216 868
Øvrig langsiktig gjeld		160 900	160 900
Sum annen langsiktig gjeld		1 328 823	1 377 768
Sum langsiktig gjeld		1 328 823	1 377 768
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		121	113
Leverandørgjeld		208	2 081
Skyldige offentlige avgifter		610	561
Annen kortsiktig gjeld		17 159	10 007
Sum kortsiktig gjeld		18 098	12 762
Sum gjeld		1 346 921	1 390 530
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 580 904	1 445 732



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 355174

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 09.06.2022



Organisasjonsnr: 958 472 714
BJØRKHAUG BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		765 020	749 332
Sum inntekter		765 020	749 332
Kostnader			
Lønnskostnad		48 771	39 890
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		522	6 272
Annen driftskostnad		517 097	806 260
Sum kostnader		566 390	852 422
Driftsresultat		198 630	-103 090
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		811	2 383
Sum finansinntekter		811	2 383
Annen finanskostnad		20 660	28 619
Sum finanskostnader		20 660	28 619
Netto finans		-19 849	-26 236
Ordinært resultat før skattekostnad		178 781	-129 326
Ordinært resultat etter skattekostnad		178 781	-129 326
Årsresultat		178 781	-129 326
Totalresultat		178 781	-129 326
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		178 781	-129 326
Sum overføringer og disponeringer		178 781	-129 326



Organisasjonsnr: 958 472 714
BJØRKHAUG BORETTSLAG

BALANSE

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

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		523
Sum varige driftsmidler		901 126	901 648
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		901 126	901 648
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		23 227	30 584
Sum fordringer		23 227	30 584
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		656 551	513 500
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		656 551	513 500
Sum omløpsmidler		679 777	544 083
SUM EIENDELER		1 580 904	1 445 732

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	232 283	53 502
Sum opptjent egenkapital	232 283	53 502
Sum egenkapital	233 983	55 202
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 167 923	1 216 868
Øvrig langsiktig gjeld	160 900	160 900
Sum annen langsiktig gjeld	1 328 823	1 377 768
Sum langsiktig gjeld	1 328 823	1 377 768
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	121	113
Leverandørgjeld	208	2 081
Skyldige offentlige avgifter	610	561
Annen kortsiktig gjeld	17 159	10 007
Sum kortsiktig gjeld	18 098	12 762
Sum gjeld	1 346 921	1 390 530
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 580 904	1 445 732



Organisasjonsnr: 958 472 714
BJØRKHAUG BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Bjørkhaug Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 5. mai - 12. mai 2022

Selskapsnummer: 6193





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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 5. mai kl. 12:00 og lukker 12. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6193>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Bjørkhaug Borettslag



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Tore Johansen og Elisabeth Heggernes er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 6193 Bjørkhaug Brl - Årsrapport og regnskap 2021.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 24 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 24 000.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Erik Johannessen ønsket nå å gå ut av styret. Vi takker han for en flott og god innsats i styret.

Silje Kathrine Høyland har takket ja til å være kandidat til valg som styremedlem.

Elin Fuglseth og Elisabeth Heggernes har begge takket ja til å være kandidat til til valg som varamedlem for.

Styremedlem velges for en toårsperiode. Varamedlem velges for en ettårsperiode.

Tore Johansen og Harald Stokkedal Bokn har begge ett år igjen av sine perioder.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Silje Kathrine Høyland

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elin Fuglseth
- Elisabeth Heggernes



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Harald Stokkedal Bokn	Fageråsveien 19 B
Styremedlem	Erik Johannessen	Fageråsveien 19 A
Styremedlem	Tore Johansen	Fageråsveien 19 C
Varamedlem	Elin Fuglseth	Fageråsveien 19 C
Varamedlem	Silje Kathrine Høyland	Fageråsveien 19 B

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

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 med følgende adresse:

Fageråsveien 19

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland AS.

Styrets arbeid

Det har vært avholdt fire styremøter siden forrige generalforsamling. Foruten å holde rede på løpende drift og vedlikehold nevnes saker som styret har hatt særlig arbeid med:

- Utvidelse av elbillading med en ny ladestasjon på stolpen ved parkeringsplassene. Det ble samtidig gjort en omrokering av parkeringsplassene slik at elbilene parker nærmest ladestasjonen.

- Vi har endret måten de som bruker elbilladerne betaler. Det er nå Elaway (tidligere Ladeklar) som sender ut faktura til brukere av ladestasjonene.

- Beskjæring av trær på haugen ved veien. Etter at Tore tok kontakt med Bymiljøetaten kom kommunen og beskåret trær som kunne stå i fare for å falle ned over veien eller over strømledninger.



- Det ble bestilt vedlikehold av dørpumpene som et første steg for å forsøke å dempe hvor mye de smeller. Vi tar veldig gjerne i mot tilbakemelding på om det har redusert støyet fra ytterdørene.

- Vi er i gang med å hente inn priser for å se om vi skal få støydemping i trapperommene for å redusere støyen generelt og bidra til å dempe lyden fra ytterdørene når de lukkes.

- Det er kommet inn flere tilbakemeldinger om problemer med dørtelefonene. De begynner å bli svært gamle, og vi er i gang med å hente inn priser på å bytte de ut.

- Obos har utarbeidet en rapport om vedlikehold som er eller kommer til å bli nødvendig i borettslaget. Vi jobber med å konkretisere planen og prioritere det nødvendige vedlikeholdet.

- Styret, og da særlig Tore, har jobbet med veisaken som gjelder at Fageråsveien 15 ønsker å kjøpe seg inn på veien. Veilaget ønsker ikke dette blant annet fordi det er store utfordringer med tanke på hvordan en parkeringsplass skal løses på oppsiden av hagen til nr. 15. I tillegg er det ikke ønskelig med økt trafikk på veien.

- Vi jobber med å få på plass nødvendig vedlikehold av enkelte balkonger hvor vannet legger seg og skaper skader.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 765 020.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 566 390.

Resultat

Årets resultat på kr 178 781,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 661 679,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 102 000,- til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Bergen kommune

Kommunale avgifter er budsjettet ihht Bergen kommune sine satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet med kr 41 300. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på ca 7 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bjørkhaug Borettslag.

Lån

Bjørkhaug Borettslag har lån i Handelsbanken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesats pr 31.12.2021 var 1,89%. Løpetid er 30 år,

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er budsjettet med kr 45 000.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3 % fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Bjørkhaug Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2021

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert **Bjørkhaug Borettslag** sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 178 781. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 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 internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise 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 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>

Bergen, den 21. mars 2022
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		531 322	697 689	531 322	661 680
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		178 781	-129 326	197 850	169 400
Tilbakeføring av avskrivning	14	522	6 272	1 200	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-48 945	-43 314	-49 000	-50 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		130 358	-166 368	150 050	119 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		661 679	531 321	681 372	781 080
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		679 777	544 083		
Kortsiktig gjeld		-18 098	-12 762		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		661 679	531 321		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	758 160	736 764	756 000	778 000
Andre inntekter	3	6 860	12 568	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		765 020	749 332	756 000	778 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 371	-15 890	-20 500	-20 500
Styrehonorar	5	-23 400	-24 000	-24 000	-24 000
Avskrivninger	14	-522	-6 272	-1 200	0
Revisjonshonorar	6	-5 348	-5 223	-5 350	-6 000
Forretningsførerhonorar		-43 595	-42 610	-43 700	-45 000
Konsulenthonorar	7	-53 039	-6 439	0	0
Drift og vedlikehold	8	-47 948	-416 415	-68 000	-102 000
Forsikringer		-38 816	-36 616	-39 100	-41 300
Kommunale avgifter	9	-196 210	-194 366	-201 500	-210 000
Energi/fyring		-33 166	-20 749	-22 000	-24 000
TV-anlegg/bredbånd		-67 525	-54 162	-66 500	-69 500
Andre driftskostnader	10	-31 452	-29 680	-44 300	-47 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-566 390	-852 422	-536 150	-589 300
DRIFTSRESULTAT		198 630	-103 090	219 850	188 700
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	811	2 383	0	0
Finanskostnader	12	-20 660	-28 619	-22 000	-19 300
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-19 849	-26 236	-22 000	-19 300
ÅRSRESULTAT		178 781	-129 326	197 850	169 400
Til opptjent egenkapital		178 781	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-129 326		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	901 125	901 125
Andre varige driftsmidler	14	1	523
SUM ANLEGGSMIDLER		901 126	901 648
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 937	3 703
Forskuddsbetalte kostnader		19 290	26 881
Driftskonto OBOS-banken		403 757	260 735
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	517
Sparekonto OBOS-banken		252 794	252 248
SUM OMLØPSMIDLER		679 777	544 083
SUM EIENDELER		1 580 904	1 445 732
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 17 * 100		1 700	1 700
Opptjent egenkapital		232 283	53 502
SUM EGENKAPITAL		233 983	55 202
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 167 923	1 216 868
Borettsinnskudd	16	160 900	160 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 328 823	1 377 768
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	3 150
Leverandørgjeld		208	2 081
Skyldige offentlige avgifter	17	610	561
Påløpte renter		121	113
Annen kortsiktig gjeld	18	17 159	6 857
SUM KORTSIKTIG GJELD		18 098	12 762
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 580 904	1 445 732



Pantstillelse	19	2 000 000	2 000 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 15.03.2022

Styret i Bjørkhaug Borettslag

Harald Stokkedal Bokn /s/

Erik Johannessen /s/

Tore Johansen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	755 460
Parkering	2 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	758 160

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger	6 860
SUM ANDRE INNETEKTER	6 860

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-17 273
Påløpte feriepenger	-2 073
Arbeidsgiveravgift	-6 025
SUM PERSONALKOSTNADER	-25 371

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 23 400.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 348.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-38 686
OBOS Prosjekt AS	-14 353
SUM KONSULENTHONORAR	-53 039

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-8 036
Drift/vedlikehold elektro	-21 050
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 862
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-47 948

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-55 060
Vann- og avløpsavgift	-87 369
Feieavgift	-6 273
Renovasjonsavgift	-47 508
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-196 210

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 123
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 490
Driftsmateriell	-5 168
Snørydding	-335
Andre fremmede tjenester	-103
Andre kontorkostnader	-50
Telefon, annet	-5 748
Porto	-185
Bank- og kortgebyr	-2 250
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-31 452

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	546
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	265
SUM FINANSINNTEKTER	811

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-20 660
SUM FINANSKOSTNADER	-20 660

NOTE: 13**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: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin	
Kostpris	31 363
Avskrevet tidligere	-30 839
Avskrevet i år	-522
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-522
--------------------------------	-------------

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,89 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2012	-1 900 000
Nedbetalt tidligere	683 132
Nedbetalt i år	48 945
	-1 167 923
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 167 923

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig -160 900

SUM BORETTSINNSKUDD -160 900**NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -610

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -610**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -2 073

Gebyrer -140

Påløpte kostnader -14 946

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -17 159**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	160 900
Pantelån	1 167 923
TOTALT	1 328 823

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	901 125
TOTALT	901 125



Annem informasjon om borettslaget

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.

Parkering

Borettslaget har 9 faste parkeringsplasser og én gjesteparkingsplass. Det vises til husordensregler vedrørende parkering:

«Parkeringsplasser tildeles etter søknad til styret. Det er en forutsetning at søker har egen bil for å få tildelt plass. Ellers tildeling etter ansiennitet. Parkeringsplass følger ikke leiligheten ved fremleie. Styret tildeler plass i fremleieperioden etter samme regler som fast plass».

Nøkler/skilt

Nøkkel til gatedør kan bestilles via styreleder.

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.

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 borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget 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.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 5.05.22 og er åpent for avstemning i 7 dager
Siste dato for avstemning er 12.05.22

Selskapsnummer: 6193 **Selskapsnavn:** Bjørkhaug Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Tore Johansen og Elisabeth Heggernes er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 24 000.

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 skal velges)

Silje Kathrine Høyland

Varamedlem (2 skal velges)

Elin Fuglseth

Elisabeth Heggernes

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.