



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 617 520	2 285 772
Sum inntekter		1 617 520	2 285 772
Kostnader			
Lønnskostnad		158 713	82 575
Annen driftskostnad		968 609	924 713
Sum kostnader		1 127 322	1 007 288
Driftsresultat		490 198	1 278 484
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 084	4 646
Sum finansinntekter		2 084	4 646
Annen finanskostnad		73 675	93 328
Sum finanskostnader		73 675	93 328
Netto finans		-71 591	-88 682
Ordinært resultat før skattekostnad		418 607	1 189 802
Ordinært resultat etter skattekostnad		418 607	1 189 802
Årsresultat		418 607	1 189 802
Totalresultat		418 607	1 189 802
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		418 607	1 189 802
Sum overføringer og disponeringer		418 607	1 189 802



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		99 156	99 452
Sum fordringer		99 156	99 452
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 942 980	1 931 218
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 942 980	1 931 218
Sum omløpsmidler		2 042 136	2 030 669
SUM EIENDELER		2 042 136	2 030 669

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		161 323	
Udekket tap			257 284
Sum opptjent egenkapital		161 323	-257 284
Sum egenkapital		161 323	-257 284
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 844 520	2 201 214
Sum annen langsiktig gjeld		1 844 520	2 201 214
Sum langsiktig gjeld		1 844 520	2 201 214
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		384	427
Leverandørgjeld		22 697	81 527
Skyldige offentlige avgifter		719	
Annen kortsiktig gjeld		12 493	4 786
Sum kortsiktig gjeld		36 293	86 740
Sum gjeld		1 880 813	2 287 954
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 042 136	2 030 669



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 244089

Enheten

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

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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.05.2022



Organisasjonsnr: 820 928 962
SAMEIET BJØRNSTAD BK3

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 617 520	2 285 772
Sum inntekter		1 617 520	2 285 772
Kostnader			
Lønnskostnad		158 713	82 575
Annen driftskostnad		968 609	924 713
Sum kostnader		1 127 322	1 007 288
Driftsresultat		490 198	1 278 484
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 084	4 646
Sum finansinntekter		2 084	4 646
Annen finanskostnad		73 675	93 328
Sum finanskostnader		73 675	93 328
Netto finans		-71 591	-88 682
Ordinært resultat før skattekostnad			
		418 607	1 189 802
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		418 607	1 189 802
Årsresultat		418 607	1 189 802
Totalresultat		418 607	1 189 802
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		418 607	1 189 802
Sum overføringer og disponeringer		418 607	1 189 802



Organisasjonsnr: 820 928 962
SAMEIET BJØRNSTAD BK3

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		99 156	99 452
Sum fordringer		99 156	99 452
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 942 980	1 931 218
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 942 980	1 931 218
Sum omløpsmidler		2 042 136	2 030 669
SUM EIENDELER		2 042 136	2 030 669
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		161 323	
Udekket tap			257 284
Sum opptjent egenkapital		161 323	-257 284



Sum egenkapital	161 323	-257 284
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 844 520	2 201 214
Sum annen langsiktig gjeld	1 844 520	2 201 214
Sum langsiktig gjeld	1 844 520	2 201 214
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	384	427
Leverandørgjeld	22 697	81 527
Skyldige offentlige avgifter	719	
Annen kortsiktig gjeld	12 493	4 786
Sum kortsiktig gjeld	36 293	86 740
Sum gjeld	1 880 813	2 287 954
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 042 136	2 030 669



Organisasjonsnr: 820 928 962
SAMEIET BJØRNSTAD BK3

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

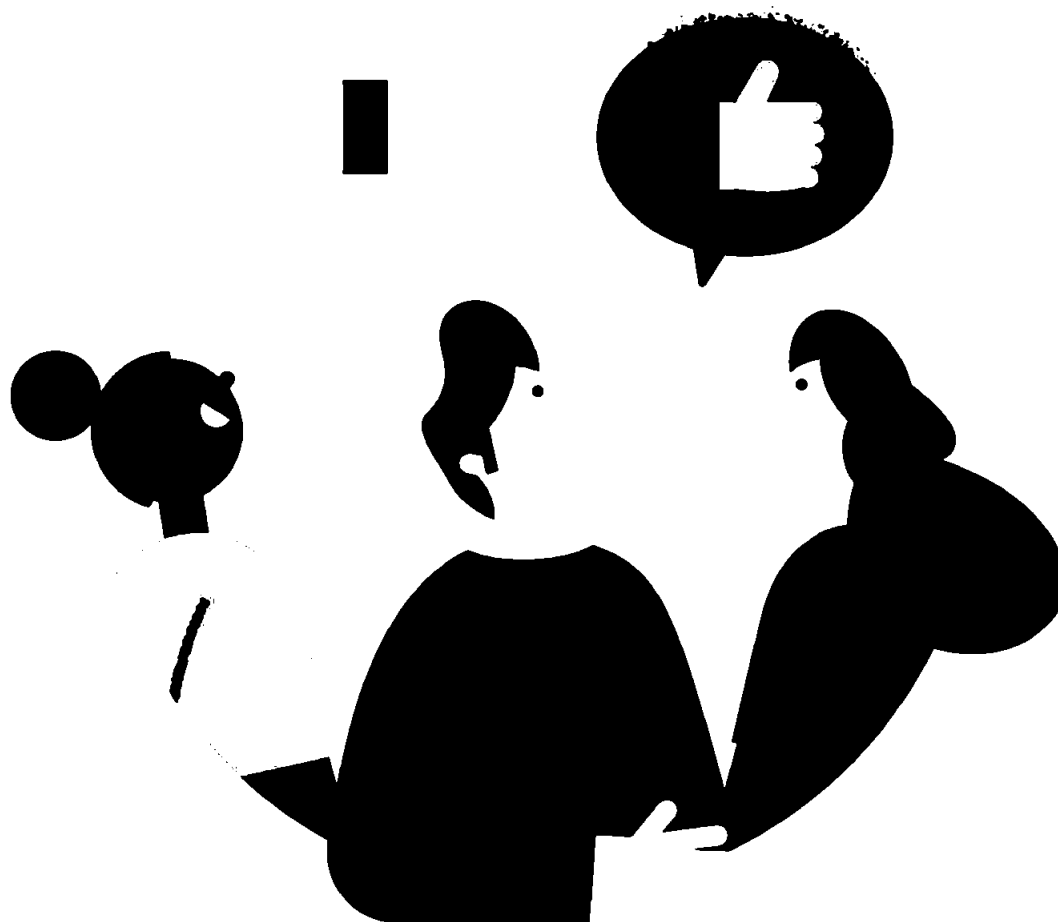
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

4180 Sameiet Bjørnstad Bk3



BESKYTTET



Til seksjonseierne i Sameiet Bjørnstad Bk3

Velkommen til årsmøte, onsdag 27.4.2022 kl. 18.00 i Tunehytta, klubbhus Tune I.L.

Innkallelsen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Bjørnstad Bk3 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

BESKYTTET



Innkallelse til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Bjørnstad Bk3 avholdes
onsdag 27.4.2022 kl. 18.00 i Tunehytta, klubbhus Tune I.L., Grålumveien 203**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallelsen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Innkjørsel til Deleveien 40 og 42
- B) Solcellepanel
- C) Øke sikkerheten for barna

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av inntil 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité
- E) Valg av andre utvalg/komitéer

Sarpsborg, 30.3.2022
Styret i Sameiet Bjørnstad Bk3

Jan-Erik Amundsen /s/ Inger Berte Holmsten /s/

Lasse Solgaard /s/ Barry Thomas Twigg /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte 17.3. – 20.3.2021 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

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, gnr. 2047 bnr. 274. Adresser: Deleveien 42 – 50, alle A – D
Bjørnstadveien 49 - 55 alle A - D

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

Sameiet Bjørnstad Bk3 har én ansatt vaktmester på deltid, styremedlem/ eier Barry Twigg.

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

I 2021 ble det avholdt 8 styremøter og behandlet 29 saker. I tillegg har det vært en del uformelle møter hvor vi har gått befaring, og fulgt opp ulike oppgaver som har vært igangsatt.

Fellesområder

Det har også i 2021 vært Østfold Anlegg som har hatt ansvaret for snømåking, strøing, feiing, samt gressklipping.

Østfold Anlegg har også ved den ene lekeplassen laget en ny gangvei med belegningsstein. Dette for ikke å ødelegge gressplen ved ferdsel fra parkeringsplass til leilighetene.

Vi byttet ut elvestein som lå langs Bjørnstadveien. Dette for at det skal være lettere å vedlikeholde området, samt at det også vil se likt ut som BK2 som er vår nabo

Vi har også benyttet Kirkens bymisjon til å hjelpe oss med en stor jobb, ved å luke rundt hele borettslaget, og til slutt legge ut fiberduk og bark i hekken som går rundt hele sameiet.

BESKYTTET



Det har også vært et prosjekt på å sette opp busker og trær i sameiet. Dette for å skape grønne lunger og litt for innsyn

I tillegg til dette så følger Barry Thomas Twigg opp at det ser pent ut i sameiet. Han rydder, luker og holder på. Stor takk til Barry, som gjør at det er pent rundt oss.

Dugnad

Vi hadde planlagt en dugnad i 2021, men grunnet den kjente pandemien, så avventet vi dette.

Planer for 2022

Vi skal få beiset alle inngangspartier i 2 etasjene, samt foreta en befaring i forhold til om det er behov for vask / vedlikeholdsmaling på hele bygningsmassen.

Av ulike årsaker har vi ikke fått ferdig avtalen med Telia i forhold til å bytte til FLEX abonnement. Dette forventes klart i løpet av april 2022

Bytte lysmaster / armatur der hvor mastene står tett på soverommene.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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 1.617.520.

Dette er kr. 10.000 mer enn budsjettet og skyldes viderefakturering av grøntskjøtsel.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1.127.322

Dette er kr. 139.322 mer enn budsjettet og skyldes mer utgifter til utomhus vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 418.607 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var meget solid med kr 2.005.843

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 årsmøtet legger styret frem budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 195.000 til vedlikehold av bygninger og utearealer.

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 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert økt med kr 15.000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Bjørnstad Bk3.

Lån

Sameiet Bjørnstad Bk3 har lån i OBOS Banken.

Det er et annuitetslån med for tiden 4,05 % nominell flytende rente. Lånet har løpetid til 30.8.2026. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Dette er økt 2,5 % fra 1.1.2022 og økningen er innarbeidet i budsjettet.

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 2022.

Budsjettet er basert på uforandrede felleskostnader for året 2022.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Bjørnstad Bk3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Bjørnstad Bk3s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets 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 sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Bjørnstad Bk3

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 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>.

Sarpsborg, 31. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 607 520	1 603 854	1 608 000	1 608 000
Ladepunkt		0	7 200	0	0
Andre inntekter	3	10 000	674 718	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 617 520	2 285 772	1 608 000	1 608 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-74 713	-7 575	-12 000	-75 000
Styrehonorar	5	-84 000	-75 000	-84 000	-85 000
Revisjonshonorar	6	-4 750	-4 625	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-96 515	-93 705	-97 000	-99 000
Konsulenthonorar	7	-12 802	-30 344	-7 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-338 770	-303 565	-225 000	-195 000
Forsikringer		-175 146	-160 196	-158 000	-190 000
Energi/fyring		-20 113	-13 166	-10 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-221 733	-234 570	-242 000	-242 000
Andre driftskostnader	9	-98 780	-84 542	-148 000	-113 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 127 322	-1 007 288	-988 000	-1 032 000
DRIFTSRESULTAT		490 198	1 278 484	620 000	576 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 084	4 646	0	0
Finanskostnader	11	-73 675	-93 328	-93 000	-80 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-71 591	-88 682	-93 000	-80 000
ÅRSRESULTAT		418 607	1 189 802	527 000	496 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		161 323	0		
Reduksjon udekket tap		257 284	1 189 802		

BESKYTTET



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 185	4 139
Forskuddsbetalte kostnader		94 971	95 313
Driftskonto OBOS-banken		734 711	1 024 923
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4	4
Sparekonto OBOS-banken		1 208 265	906 291
SUM OMLØPSMIDLER		2 042 136	2 030 669
<hr/>			
SUM EIENDELER		2 042 136	2 030 669
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		161 323	0
Udekket tap		0	-257 284
SUM EGENKAPITAL		161 323	-257 284
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	1 844 520	2 201 214
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 844 520	2 201 214
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 732	2 866
Leverandørgjeld		22 697	81 527
Skyldige offentlige avgifter	13	719	0
Påløpte renter		384	427
Annen kortsiktig gjeld	14	6 761	1 920
SUM KORTSIKTIG GJELD		36 293	86 740
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 042 136	2 030 669
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Sarpsborg, 30.3.2022
Styret i Sameiet Bjørnstad Bk3

BESKYTTET



Jan-Erik Amundsen /s/ Inger Berte Holmsten /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 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: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	873 552
Lån	446 928
Kabel-tv	248 640
Carport	38 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 607 520

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Viderefakturert grøntskjøtsel	10 000
SUM ANDRE INNETEKTER	10 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

BESKYTTET



Ordinær lønn, fast ansatte	-50 000
Påløpte feriepenger	-5 100
Arbeidsgiveravgift	-19 613
SUM PERSONALKOSTNADER	-74 713

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 84 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 802
SUM KONSULENTHONORAR	-12 802

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-328 770
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-338 770

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Verktøy og redskaper	-8 874
Driftsmateriell	-5 103
Lyspærer og sikringer	-3 629
Snørydding	-26 250
Gressklipping	-46 250
Andre fremmede tjenester	-569
Trykksaker	-1 228
Andre kontorkostnader	-460
Porto	-1 191
Bankgebyr	-3 227
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-98 780

BESKYTTET

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 974
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	110
SUM FINANSINNTEKTER	2 084

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-73 675
SUM FINANSKOSTNADER	-73 675

NOTE: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,80 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2019	-2 650 000
Nedbetalt tidligere	448 786
Nedbetalt i år	356 694
	-1 844 520
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 844 520

NOTE: 13**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-719
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-719

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-5 100
Gebyrer	-116
Påløpte kostnader	-1 545
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-6 761



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar er foreslått til kr. 85.000 til styret for perioden 2021/ 2022.

5. INNKOMNE SAKER FRA EIERNE

A Innkjørsel til Deleveien 40 og 42

Forslagstiller: Reidun Rasmussen

Innkjørselen er for smal, biler kommer ikke inn.

Forslag til vedtak

Utvide innkjørselen, som også ble diskutert på forrige møte.

Styrets innstilling

Styret mener bredden er tilstrekkelig i dag. Styret antar at økt bredde vil kunne gi økt biltrafikk. Lekeklassen er dessuten helt inntil enden av denne veien.

B Solcellepanel - en lønnsom investeringsmulighet?

Forslagstiller: Tony Elvegaard

Dyrere strømgifter og økte klimaendringer får flere sameier til å tenke fornybart. Dette forslaget innebærer at årsmøtet vedtar at styret gjennomfører en utredning for å se på muligheten for solcellepanel på taket, og om det er mulig å bli en pluss-kunde (selge overskudd-strøm). Dette kan gjennomføres ved å ta kontakt med flere aktører og tilbydere, samt kommunen.

Andelseierne må presenteres for:

- *Prisen for hele solcelleanlegget.
- *Prisen per enhet eller hvordan skal dette finansieres.
- *Hvor mye strøm man kan regne med å produsere.
- *Når vil anlegget være betalt ned.
- *Hvordan vil kompensasjon for produksjonen regnes ut.
- *Miljøgevinsten av solcellepanelet.

Det settes en frist til 1. juni 2022 for en slik utredning, som fremlegges til alle skriftlig på Vibbo.

BESKYTTET



Forslag til vedtak

Styret utreder muligheten for å investere i solcellepanel, og presentere dette for sameiet innen 1. juni 2022.

Styrets innstilling

Styret takker for forslaget, som støttes. Hvis forslaget får flertall, anser styret at en frist 1.6.2022 for kort; styret anbefaler at saken utredes og presenteres for neste ordinære årsmøte mars/april 2023.

Styrets forslag til vedtak:

Styret utreder muligheten for å investere i solcellepanel, og presentere dette for sameiet innen 1. juni 2022.

C Øke sikkerheten for barna

Forslagsstiller: Quyen-Quyen Tran

Hindre gjennom kjøring mellom husene i feltet. Dette for å hindre ulykker og øke sikkerheten for barna som bor og leker i feltet. Problemet er primært fra Bjørnstadveien der bilene kjører inn fra og gjennom gangfeltet fra hus 5 og 6. Dette kan også være med på å minske parkering ved siden av husene.

Forslag til vedtak

Få opp en bom mellom hus 5 og 6 for å hindre unødig gjennom kjøring i feltet. En bom som helsepersonell har tilgang til ved utrykning. Dersom det anses som nødvendig kan man sette en gangbom mellom hus 1 og 2 i tillegg.

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget. Positivt vedtak forutsetter 2/3 av avgitte stemmer.

6. VALG

I h.t. vedtektene skal styret bestå av leder samt 2 - 3 styremedlemmer. I tillegg kan det velges inntil 2 varamedlemmer

På valg: Jan-Erik Amundsen (leder) Lasse Solgaard og Barry Thomas Twigg.

A Valg av leder for 2 år. Jan-Erik Amundsen innstilles som leder for 2 nye år

B Valg av 2 styremedlemmer for 2 år. Barry Thomas Twigg innstilles gjenvalgt som styremedlem for 2 nye år. Ingrid Kristiansen (ny) innstilles som styremedlem for 2 år.

Aleksander Grimstad Olsen og Tony Elvegaard stiller også til valg som styremedlemmer.

C Valg av inntil 2 varamedlemmer. Ingen forslag til medlemmer.

D Valg av valgkomité. Det er ingen forslag til medlemmer.

BESKYTTET



Annen 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.

Vaktmester

Vaktmester Barry Twigg ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 41 18 61 89. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Nøkler/skilt

Nøkler, skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med avtale nr. 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. 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 hvis forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha innboforsikring 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 sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Hvis 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.



4180 Sameiet Bjørnstad Bk3

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAGERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Hvis du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og
nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Sameiet Bjørnstad BK3

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.

BESKYTTET