



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 979 443 242  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BJELLANDBAKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

### 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: Elisabeth Salvesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2022

### 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, 21.04.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 265 000	1 343 494
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 265 000</b>	<b>1 343 494</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 074
Annen driftskostnad		507 765	457 782
<b>Sum kostnader</b>		<b>564 815</b>	<b>514 856</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>700 185</b>	<b>828 638</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			81
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>81</b>
Annen finanskostnad		35 096	72 187
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>35 096</b>	<b>72 187</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-35 096</b>	<b>-72 106</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>665 089</b>	<b>756 532</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>665 089</b>	<b>756 532</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>665 089</b>	<b>756 532</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>665 089</b>	<b>756 532</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		665 089	756 532
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>665 089</b>	<b>756 532</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		20 517 498	20 517 498
Sum varige driftsmidler		20 517 498	20 517 498
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		20 517 498	20 517 498
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		526 453	384 810
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		526 453	384 810
Sum omløpsmidler		526 453	384 810
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>21 043 951</b>	<b>20 902 308</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 900	1 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 900</b>	<b>1 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		7 362 587	6 697 498
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 362 587</b>	<b>6 697 498</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 364 487</b>	<b>6 699 398</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 453 186	3 886 793
Øvrig langsiktig gjeld		10 140 000	10 140 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>13 593 186</b>	<b>14 026 793</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>13 593 186</b>	<b>14 026 793</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		83 702	161 058
Leverandørgjeld		2 575	8 298
Annen kortsiktig gjeld			6 762
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>86 277</b>	<b>176 117</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 679 463</b>	<b>14 202 910</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>21 043 951</b>	<b>20 902 308</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224756

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 979 443 242  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BJELLANDBAKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

**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: Elisabeth Salvesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2022

**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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 979 443 242  
BJELLANDBAKKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 265 000	1 343 494
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 265 000</b>	<b>1 343 494</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 074
Annen driftskostnad		507 765	457 782
<b>Sum kostnader</b>		<b>564 815</b>	<b>514 856</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>700 185</b>	<b>828 638</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			81
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>81</b>
Annen finanskostnad		35 096	72 187
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>35 096</b>	<b>72 187</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-35 096</b>	<b>-72 106</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>665 089</b>	<b>756 532</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>665 089</b>	<b>756 532</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>665 089</b>	<b>756 532</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		665 089	756 532
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>665 089</b>	<b>756 532</b>



Organisasjonsnr: 979 443 242  
BJELLANDBAKKEN BORETTSLAG

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		20 517 498	20 517 498
Sum varige driftsmidler		20 517 498	20 517 498

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

<b>Sum anleggsmidler</b>		20 517 498	20 517 498
--------------------------	--	------------	------------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		526 453	384 810
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		526 453	384 810

<b>Sum omløpsmidler</b>		526 453	384 810
-------------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		21 043 951	20 902 308
----------------------	--	------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 900	1 900
Sum innskutt egenkapital		1 900	1 900

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		7 362 587	6 697 498
Sum opptjent egenkapital		7 362 587	6 697 498



<b>Sum egenkapital</b>	<b>7 364 487</b>	<b>6 699 398</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 453 186	3 886 793
Øvrig langsiktig gjeld	10 140 000	10 140 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>13 593 186</b>	<b>14 026 793</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>13 593 186</b>	<b>14 026 793</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	83 702	161 058
Leverandørgjeld	2 575	8 298
Annen kortsiktig gjeld		6 762
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>86 277</b>	<b>176 117</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>13 679 463</b>	<b>14 202 910</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>21 043 951</b>	<b>20 902 308</b>



Organisasjonsnr: 979 443 242  
BJELLANDBAKKEN 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:





## Generalforsamling 2022

3251 Bjellandbakken Borettslag





## Til andelseierne i Bjellandbakken Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, mandag 21. Mars 2022 kl. 17:30 i Bjellandveien 16, 1. etg. (inngang på baksiden som tidligere)**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Bjellandbakken Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Bjellandbakken Borettslag  
avholdes mandag 21. Mars 2022 kl. 17:30 i Bjellandveien 16.

---

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 andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Tønsberg, 10.3.2022  
Styret i Bjellandbakken Borettslag

Harald Olsen    Jan Kenneth Andersen    Mikael Nilsson Søyland



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Harald Olsen	Tordiveiveien 49
Nestleder	Jan Kenneth Andersen	Vestbygdveien 523
Styremedlem	Mikael Nilsson Søyland	Tordiveiveien 31
Varamedlem	Henning Bragge	Tordiveiveien 57
Varamedlem	Pranom Dørmænen	Tordiveiveien 25
Varamedlem	Ellen Merethe Roberg	Anders Rørholts Vei 20

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Harald Olsen		Tordiveiveien 49
Varadelegert		
Jan Kenneth Andersen		Vestbygdveien 523

#### Valgkomiteen

Henning Bragge	Tordiveiveien 57
Pranom Dørmænen	Tordiveiveien 25

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

#### Generelle opplysninger om Bjellandbakken Borettslag

Borettslaget består av 19 andelsleiligheter.

Bjellandbakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979443242, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse:

Tordiveiveien 25 - 61

Gårds- og bruksnummer:

48      251    252

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.

Bjellandbakken 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 BDO AS.



## Styrets arbeid

- Det har vært avholdt tre styremøter og et beboer møte.
- Dugnad avholdt med godt fremmøte.
- Det fremkom forslag på refinansiering med tanke på bytte av inngang og terrassedører.
- Leder undersøkte med Husbanken og fikk etter råd fra Obos, forlenget lånet med fem år.
- I den anledning ble det avholdt beboer møte hvor leder redegjorde for saken.
- Forandring i Husbanken ble gjennomført fra Juli. Dette medførte noe økte felleskostnader frem til februar 2022. Fra og med februar lavere for alle.
- Likviditeten for borettslaget er betydelig forbedret.
- Leder har vært i kontakt med leverandør for dører og fått gode anbefalinger på hva som bør velges.
- Melding om takstein som hadde falt ned, er utbedret.

## 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 1 265 000.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 564 815.

### Resultat

Årets resultat på kr 665 089 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 440 176 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 789 600 til til å dekke borettslagets serviceavtaler samt løpende vedlikehold.

(Utskifting av ytterdører/terrassedører; prisestimat kr 750 000,-.)

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bjellandbakken Borettslag.

### Lån

Bjellandbakken Borettslag har lån i Husbanken og OBOS-banken.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente
HUS301	<u>11443665 2</u>	3 067 306,00	01.04.22	38 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	0,89% flytende rente
OBOSK01	<u>98207388971</u>	381 954,00	28.02.22	89 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	2,5% flytende rente

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 12 i regnskapet.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer.

Budsjettet i 2022 viser at borettslaget p.t. ikke har nok midler til å gjennomføre vedlikeholds-planene uten et låneopptak.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Ramdalveien 6  
Postboks 269 Sentrum  
3101 Tønsberg

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Bjellandbakken Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bjellandbakken Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 selskapet 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av



sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Dag Georg Øhre  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WHZTE-1HLGK-0L2UJ-2U7SP-LQ360-JL65



## BJELLANDBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 979 443 242, KUNDENR. 3251

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>208 693</b>	<b>96 713</b>	<b>208 693</b>	<b>440 175</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	665 089	756 532	743 400	-284 450
Fradrag for avdrag på langs. lån 12	-433 607	-644 552	-662 000	-360 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>231 482</b>	<b>111 980</b>	<b>81 400</b>	<b>-644 450</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>440 176</b>	<b>208 693</b>	<b>290 093</b>	<b>-204 275</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	526 453	384 810		
Kortsiktig gjeld	-86 277	-176 117		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>440 176</b>	<b>208 693</b>		



## BJELLANDBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 979 443 242, KUNDENR. 3251

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 265 000	1 343 494	1 367 000	1 062 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 265 000</b>	<b>1 343 494</b>	<b>1 367 000</b>	<b>1 062 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 074	-7 050	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-4 653	-4 518	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-91 570	-89 335	-91 150	-93 800
Konsulenthonorar	6	-5 385	-6 784	-3 000	-3 000
Kontingenter		-3 800	-3 800	-3 800	-3 800
Drift og vedlikehold	7	-39 465	-21 300	-28 800	-789 600
Forsikringer		-61 802	-57 677	-59 600	-64 500
Kommunale avgifter	8	-207 769	-197 198	-234 000	-210 000
TV-anlegg/bredbånd		-79 572	-67 601	-80 000	-82 500
Andre driftskostnader	9	-13 750	-9 570	-25 200	-25 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-564 815</b>	<b>-514 856</b>	<b>-587 600</b>	<b>-1 334 450</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>700 185</b>	<b>828 638</b>	<b>779 400</b>	<b>-272 450</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter		0	81	0	0
Finanskostnader	10	-35 096	-72 187	-36 000	-12 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-35 096</b>	<b>-72 106</b>	<b>-36 000</b>	<b>-12 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>665 089</b>	<b>756 532</b>	<b>743 400</b>	<b>-284 450</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		665 089	756 532		



**BJELLANDBAKKEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 979 443 242, KUNDENR. 3251**  
**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	11	18 887 498	18 887 498
Tomt		1 630 000	1 630 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>20 517 498</b>	<b>20 517 498</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Driftskonto OBOS-banken		521 453	382 713
Driftskonto OBOS-banken II		5 000	2 098
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>526 453</b>	<b>384 810</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>21 043 951</b>	<b>20 902 308</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 19 * 100		1 900	1 900
Opptjent egenkapital		7 362 587	6 697 498
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>7 364 487</b>	<b>6 699 398</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	3 453 186	3 886 793
Borettsinnskudd	13	10 140 000	10 140 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>13 593 186</b>	<b>14 026 793</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		2 575	8 298
Påløpte renter		5 820	7 677
Påløpte avdrag		77 882	153 380
Annen kortsiktig gjeld		0	6 762
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>86 277</b>	<b>176 117</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>21 043 951</b>	<b>20 902 308</b>
Pantstillelse	14	23 870 000	23 870 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 21.2. 2022, Styret i Bjellandbakken Borettslag

Harald Olsen /s/

Mikael Nilsson Søyland /s/

Ellen M. Roberg /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**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. 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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	853 632
Finanskostnad	412 868
Energiavregning	-1 500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 265 000</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 50 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 653.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 510
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 385</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-7 074
Drift/vedlikehold VVS	-32 063
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-328
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-39 465</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-207 769
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-207 769</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 125
Telefon-/kontormaskiner	-599
Driftsmateriell	-166
Andre fremmede tjenester	-2 513
Trykksaker	-40
Andre kontorkostnader	-2 366
Porto	-283
Bank- og kortgebyr	-2 060
Velferdskostnader	-600
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-13 750</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-26 019
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-9 077
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-35 096</b>

**NOTE: 11****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1999	20 517 498
Utskilt tomteverdi	-1 630 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>18 887 498</b>



Tomten er kjøpt.

Gnr.48/bnr.251 M. flere

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

**NOTE: 12****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2001	-13 030 000	
Nedbetalt tidligere	9 576 183	
Nedbetalt i år	386 511	
		-3 067 306

OBOS BOLIGKREDITT

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2014	-700 000	
Nedbetalt tidligere	267 024	
Nedbetalt i år	47 096	
		-385 880

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-3 453 186**

**NOTE: 13****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1999	-10 140 000
------------------	-------------

**SUM BORETTSSINNSKUDD** **-10 140 000**

**NOTE: 14****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	10 140 000
Pantelån	3 453 186
Påløpte avdrag	77 882
<b>TOTALT</b>	<b>13 671 068</b>

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

Bygninger	18 887 498
Tomt	1 630 000
<b>TOTALT</b>	<b>20 517 498</b>



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

Innstiller til valg:

Valgkomite:

Isabel J M Tvetene			
Høie	98413888	<a href="mailto:isabel@flykafeen.no">isabel@flykafeen.no</a>	Tordiveveien 61
Henning Bragge	48265680	<a href="mailto:henning.bragge@gmail.com">henning.bragge@gmail.com</a>	Tordiveveien 57

Styremedlem:

Anita Solheim	92453319	<a href="mailto:a9tasol@hotmail.com">a9tasol@hotmail.com</a>	Tordiveveien 51
Mikael Nilsson Søyland	95555130	<a href="mailto:mikaelsoyland@gmail.com">mikaelsoyland@gmail.com</a>	Tordiveveien 31

Vara:

Ellen Merethe Roberg	47458985	<a href="mailto:e-scis@online.no">e-scis@online.no</a>	Tordiveveien 29
Henning Bragge	48265680	<a href="mailto:henning.bragge@gmail.com">henning.bragge@gmail.com</a>	Tordiveveien 57
Morten Christopher			
Hageli	90600675	<a href="mailto:wa11in@hotmail.com">wa11in@hotmail.com</a>	Tordiveveien 33

I valgkomiteen for Bjellandbakken Borettslag

Henning Bragge  
Pranom Dørmænen



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styret**

Styret kan nås på følgende e-post adresse: [bjellandbakken@styrerommet.no](mailto:bjellandbakken@styrerommet.no)

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 587842. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringssselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringssselskapet.

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**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling 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..

**Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**Energimerking**

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



3251 Bjellandbakken Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

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.  
Dersom 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

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**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.