



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	950 910 135
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	BORETTSLAGET BJØRNSONS VEI 2-4
Forretningsadresse:	v/OBOS Vestfold Storgaten 20 3126 TØNSBERG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

### 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:	Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	15.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 07.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 000 000	5 161 347
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 000 000</b>	<b>5 161 347</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		330 802	322 462
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			4 000
Annen driftskostnad		2 833 044	3 025 755
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 163 846</b>	<b>3 352 217</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 836 154</b>	<b>1 809 130</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		47 927	36 021
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>47 927</b>	<b>36 021</b>
Annen finanskostnad		766 686	464 356
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>766 686</b>	<b>464 356</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-718 759</b>	<b>-428 335</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 117 395</b>	<b>1 380 795</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 117 395</b>	<b>1 380 795</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 117 395</b>	<b>1 380 795</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 117 394	1 380 795
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 117 394</b>	<b>1 380 795</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		8 426 194	8 426 194
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 297 600	1 323 748
Sum varige driftsmidler		9 723 794	9 749 942
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 723 794	9 749 942
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			239 700
Andre fordringer		484 427	10 038
Sum fordringer		484 427	249 738
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 686 740	2 838 496
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 686 740	2 838 496
Sum omløpsmidler		4 171 167	3 088 234
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 894 961</b>	<b>12 838 176</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		10 500	10 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 500</b>	<b>10 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		16 736 572	17 853 966
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-16 736 572</b>	<b>-17 853 966</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-16 726 072</b>	<b>-17 843 466</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		28 015 340	28 703 521
Øvrig langsiktig gjeld		1 881 840	1 881 840
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>29 897 180</b>	<b>30 585 361</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>29 897 180</b>	<b>30 585 361</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 141	2 831
Leverandørgjeld		681 520	41 048
Skyldige offentlige avgifter		5 331	5 443
Annen kortsiktig gjeld		30 861	46 958
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>723 853</b>	<b>96 280</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>30 621 033</b>	<b>30 681 641</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 894 961</b>	<b>12 838 175</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 503785

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 950 910 135  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BJØRNSONS VEI 2-4  
Forretningsadresse: v/OBOS Vestfold  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Anette Bryn Hansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 950 910 135  
BORETTSLAGET BJØRNSONS VEI 2-4

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 000 000	5 161 347
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 000 000</b>	<b>5 161 347</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		330 802	322 462
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			4 000
Annen driftskostnad		2 833 044	3 025 755
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 163 846</b>	<b>3 352 217</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 836 154</b>	<b>1 809 130</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		47 927	36 021
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>47 927</b>	<b>36 021</b>
Annen finanskostnad		766 686	464 356
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>766 686</b>	<b>464 356</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-718 759</b>	<b>-428 335</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 117 395</b>	<b>1 380 795</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 117 395</b>	<b>1 380 795</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 117 395</b>	<b>1 380 795</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 117 394	1 380 795
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 117 394</b>	<b>1 380 795</b>



Organisasjonsnr: 950 910 135  
BORETTSLAGET BJØRNSONS VEI 2-4

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		8 426 194	8 426 194
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 297 600	1 323 748
Sum varige driftsmidler		9 723 794	9 749 942
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 723 794	9 749 942
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			239 700
Andre fordringer		484 427	10 038
Sum fordringer		484 427	249 738
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 686 740	2 838 496
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 686 740	2 838 496
Sum omløpsmidler		4 171 167	3 088 234
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 894 961</b>	<b>12 838 176</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 500	10 500



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>10 500</b>	<b>10 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	16 736 572	17 853 966
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-16 736 572</b>	<b>-17 853 966</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-16 726 072</b>	<b>-17 843 466</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	28 015 340	28 703 521
Øvrig langsiktig gjeld	1 881 840	1 881 840
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>29 897 180</b>	<b>30 585 361</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>29 897 180</b>	<b>30 585 361</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 141	2 831
Leverandørgjeld	681 520	41 048
Skyldige offentlige avgifter	5 331	5 443
Annen kortsiktig gjeld	30 861	46 958
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>723 853</b>	<b>96 280</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>30 621 033</b>	<b>30 681 641</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>13 894 961</b>	<b>12 838 175</b>



Organisasjonsnr: 950 910 135  
BORETTSLAGET BJØRNSONS VEI 2-4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2023

Borettslaget Bjørnsons Vei 2-4

15. mai 2023

Selskapsnummer: 3278





## Velkommen til årsmøte i Borettslaget Bjørnsons Vei 2-4

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

### Dato for årsmøtet:

15. mai 2023 kl. 19:00, Tollboden Spiseri, Nedre Langgate 38, Tønsberg.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring punkt 15. Styret - redusere antall varamedlemmer
8. Vedtekts tilføyning - 09. Borettslagets vedlikeholdsplikt
9. Tildeling av garasjeplasser
10. Mating av måker
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Borettslaget Bjørnsons Vei 2-4**



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat kr. 1 117 394,- til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

1. Årsrapport 2022.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000,- i henhold til budsjett.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 200 000,-



Sak 7

## Vedtektsendring punkt 15. Styret - redusere antall varamedlemmer

**Forslag fremmet av:**

Britt H. Bondal

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Vedtekt punkt 15. Styret

Borettslaget skal ha et styre bestående av en leder og fire andre medlemmer, som velges blant andelseierne ved generalforsamlingen. Leder velges ved særskilt valg. For styremedlemmene skal det velges varamedlemmer, etter nummerorden.

**Ønskes endret til**

Vedtekt punkt 15. Styret

Borettslaget skal ha et styre bestående av en leder og fire andre medlemmer, som velges blant andelseierne ved generalforsamlingen. Leder velges ved særskilt valg. Det skal velges 2 varamedlemmer, etter nummerorden.

**Styrets innstilling**

Styret støtter forslaget om å redusere antall varamedlemmer

**Forslag til vedtak**

Endre vedtektene til: Vedtekt punkt 15. Styret Borettslaget skal ha et styre bestående av en leder og fire andre medlemmer, som velges blant andelseierne ved generalforsamlingen. Leder velges ved særskilt valg. Det skal velges 2 varamedlemmer, etter nummerorden.

Sak 8

## Vedtekts tilføyning - 09. Borettslagets vedlikeholdsplikt

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Legge til to setninger i vedtektene

**09. Borettslagets vedlikeholdsplikt**



Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke

ligger på andelseierne. **Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.** Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

Felles rør, inntakssikringer, **fiberkabler**, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går

gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

**Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører til boligen, og reparasjon eller utskiftning av felles tak, bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner**

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder

ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf

borettslagslovens § 5-18.

## **Forslag til vedtak**

09. Borettslagets vedlikeholdsplikt Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.- Felles rør, inntakssikringer, fiberkabler, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører til boligen, og reparasjon eller utskiftning av felles tak, bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner. Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.



**Vedlegg**

2. 09. Borettslagets vedlikeholdsplikt.pdf

Sak 9

**Tildeling av garasjeplasser**

**Forslag fremmet av:**

Erling Aalby

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Foreslår at vi får en lov i vedtektene om at garasje plass tildeles primært andelseierne.

Med unntak om få interesserte, kan det leies ut til leieboere i borettslaget.

**Styrets innstilling**

Garasje plass tildeles andelseiere og leieboere etter nummerrekkefølge, når de melder sin interesse til styret. Styret fører liste på interessenter.

Dersom en andelseier leier ut sin bolig, følger ikke garasjeplassen boligen.

Styret utformer reglement for garasjeutleie under Tema på Vibbo

**Forslag til vedtak 1**

Forslag fra Erling Aalby: Foreslår at vi får en lov i vedtektene om at garasje plass tildeles primært andelseierne. Med unntak om få interesserte, kan det leies ut til leieboere i borettslaget.

**Forslag til vedtak 2**

Forslag fra Styret: Garasje plass tildeles andelseiere og leieboere etter nummerrekkefølge, når de melder sin interesse til styret. Styret fører liste på interessenter. Dersom en andelseier leier ut sin bolig, følger ikke garasjeplassen boligen.



Sak 10

## Mating av måker

### Forslag fremmet av:

Matilde Eggerud Roberg

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forbud mot mating av måker rundt borettslaget. En i blokka som mater rett utenfor. De bæsjer på biler, kan angripe og fugler skal ikke ha brød.

### Styrets innstilling

Styret ønsker ikke et slikt forbud.

### Forslag til vedtak

Forbud mot mating av måker rundt borettslaget. En i blokka som mater rett utenfor. De bæsjer på biler, kan angripe og fugler skal ikke ha brød.

Sak 11

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Audun Heimdal  
Gjenvalg

#### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Edel Marian Nilsen  
Ny kandidat
- Einar Aarskog  
Gjenvalg

#### Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:



- Lene Foss  
Gjenvalg
- Thorvald Berg  
Gjenvalg
- Velges på årsmøte  
Dersom ikke sak 7 godkjennes av årsmøte, må det velges 4 varamedlemmer.
- Velges på årsmøte  
Dersom ikke sak 7 godkjennes av årsmøte, må det velges 4 varamedlemmer.

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

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Aina Vibeke Kjærlid  
Gjenvalg
- Britt H. Bondal  
Gjenvalg

**Vedlegg**

1. Valgkomiteens innstilling.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Audun Heimdal	Bjørnsons Vei 4 A
Nestleder	Einar Aarskog	Bjørnsons Vei 2
Styremedlem	Seana Beca	Bjørnsons Vei 4A
Styremedlem	Tutta Bentzen Lunder	Bjørnsons Vei 2
Styremedlem	Harald Nordnes	Barlindveien 20
Varamedlem	Erling Aalby	Bjørnsons Vei 2
Varamedlem	Thorvald Berg	Kong Oscars Gate 7
Varamedlem	Lena Foss	Bjørnsons Vei 4A
Varamedlem	Edel Marian Nilsen	Bjørnsons Vei 2

### Valgkomiteen

Britt H Bondal	Bjørnsons Vei 2
Aina Vibeke Kjærliid	Bjørnsons Vei 2

### Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på e-post [bjornsonsvei2-4@styrerommet.no](mailto:bjornsonsvei2-4@styrerommet.no) . Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

### 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.

### Generelle opplysninger om Borettslaget Bjørnsons Vei 2-4

Borettslaget består av 103 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Borettslaget Bjørnsons Vei 2-4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950910135, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:  
1010      263      280

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.

Borettslaget Bjørnsons Vei 2-4 har en ansatte, som utfører renholdsarbeider.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er BDO - avd Tønsberg.



## Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 5 styremøter, samt diverse forberedende møter og kontraktsmøter med entreprenører i fasadeprojektet i samarbeid med OBOS.

Styret er representert med styreleder og som oftest minst ett styremedlem i ukentlige byggherremøter med prosjektleder og totalentreprenør i forbindelse med fasadeprojektet, og det er vel liten tvil om at dette har vært den delen av styrearbeidet som har opptatt mest tid for styret i året som har gått.

Det har også vært gjennomført flere mindre prosjekter og oppgaver.

På sensommeren fikk vi etablert en bål plass, hvor vaktmester stilte opp og fikk laget et fint fundament til bålpanne i hagen på nordsiden av lavblokka. Dette for å prøve å gjøre området mer attraktivt for beboerne å benytte seg av.

Det ble også arrangert dagnad med påfølgende grillfest i hagen. Det ble et vellykket arrangement med godt oppmøte og en hyggelig avslutning med grillfest.

Vi gikk i vinter også ut og fikk innhentet priser og besørget utskifting av alle lamper i fellesganger, vaskeri og på parkeringsplassen på vestsiden.

Styret arbeider etter en mest mulig langsiktig tanke når det gjelder vedlikehold og oppgradering og ser nytten av å investere i skikkelige løsninger som er varige og trygge for oss alle.

Vår renholder gjennom mange år gjør etter styrets syn en svært tilfredsstillende jobb med renhold av fellesarealer.

Vaktmester stiller med allsidig kompetanse på flere fagfelt, og er flink til å komme oss i møte med hjelpen vi trenger.

Faste styreoppgaver utover det uforutsette som oppstår er eksempelvis kontroll og godkjenning av faktura fra diverse leverandører, oppfølging av leiekontrakter, godkjenning av nye andelseiere, bestilling av nøkler osv. når behov for dette oppstår. Arbeidsoppgavene er veldig varierte, og fordeles innad i styret etter hva hvert enkelt styremedlem ønsker å påta seg i forhold til tidskapasitet og kunnskap om området. Videre har styret god kommunikasjon med og hjelp av vaktmester til det meste som vedgår teknisk drift av eiendommen.

Samarbeidet innad i styret har vært preget av et godt samarbeidsklima også i året som har gått.

For styret: Audun Heimdal, styreleder.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at fasadeprosjektet ble utsatt til 2023.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteoppgang.

### Resultat

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

### Disponible midler

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 20 millioner til større vedlikehold som omfatter utskifting av fasadeplater og vinduer.

### Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Vann-, avløps- og renovasjonsgebyrene øker i snitt med 29,6%, på grunn av høyere rente og dyrere strøm, og i tillegg har kommunen investert mye i nødvendig fornyelse av vann- og avløpssystemet.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Bjørnsons Vei 2-4.

### Lån

Borettslaget Bjørnsons Vei 2-4 har lån i OBOS banken.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff. IN
OBOS01	98207908223	27 881 325,00	30.04.23	331 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	4,25% flytende rente	4,6% Nei

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

Styret har søkt om nytt lån kr. 45 000 000,- med løpetid 30 år, for refinansiering av nåværende lån og for å dekke de større vedlikeholdenes som utføres i 2023.

### 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 2023.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Ramdalveien 6  
Postboks 269 Sentrum  
3101 Tønsberg

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Bjørnsons Vei 2-4

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Bjørnsons Vei 2-4.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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.

### 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 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

Penneo Dokumentnr: IPFYLA-YJOT-0XZDT-OE15K-6E8M3-03KIL



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

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

BDO AS

Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: IPFYLA-VJOT-0XZDT-0E15K-6E8M3-03KIL



## BORETTSLAGET BJØRNSONS VEI 2-4 ORG.NR. 950 910 135, KUNDENR. 3278

### 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>2 991 953</b>	<b>2 383 234</b>	<b>2 991 953</b>	<b>3 447 314</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 117 394	1 380 795	-6 066 600	-19 639 754
Tilbakeføring av avskrivning	14	0	4 000	10 000
Tillegg salgssum anl. midler	14	26 148	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-688 181	-776 076	-689 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>455 361</b>	<b>608 719</b>	<b>-6 745 600</b>	<b>-48 294 766</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>3 447 314</b>	<b>2 991 954</b>	<b>-3 753 647</b>	<b>-44 847 452</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	4 171 168	3 088 234		
Kortsiktig gjeld	-723 854	-96 280		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>3 447 314</b>	<b>2 991 954</b>		

## BORETTSLAGET BJØRNSONS VEI 2-4 ORG.NR. 950 910 135, KUNDENR. 3278



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 804 788	4 638 372	4 787 000	5 504 000
Ladeinntekter EL-bil		6 115	0	0	60 000
Andre inntekter	3	189 097	522 975	160 000	215 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>5 000 000</b>	<b>5 161 347</b>	<b>4 947 000</b>	<b>5 779 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-130 802	-122 462	-136 200	-136 200
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	14	0	-4 000	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	6	-18 493	-21 331	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-161 645	-156 935	-160 000	-170 000
Konsulenthonorar	7	-164 888	-39 360	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-489 870	-653 597	-7 615 000	-20 310 000
Forsikringer		-295 958	-276 736	-315 000	-325 554
Kommunale avgifter	9	-430 833	-621 443	-673 000	-619 000
Energi/fyring		-156 934	-295 853	-200 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-633 230	-641 327	-663 000	-671 000
Andre driftskostnader	10	-481 194	-319 175	-310 400	-472 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 163 847</b>	<b>-3 352 217</b>	<b>-10 307 600</b>	<b>-23 038 754</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 836 153</b>	<b>1 809 130</b>	<b>-5 360 600</b>	<b>-17 259 754</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	47 927	36 021	0	0
Finanskostnader	12	-766 686	-464 356	-706 000	-2 380 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-718 759</b>	<b>-428 335</b>	<b>-706 000</b>	<b>-2 380 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 117 394</b>	<b>1 380 795</b>	<b>-6 066 600</b>	<b>-19 639 754</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 117 394	1 380 795		



**BORETTSLAGET BJØRNSONS VEI 2-4**  
**ORG.NR. 950 910 135, KUNDENR. 3278**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	7 981 194	8 426 194
Tomt		445 000	0
Andre varige driftsmidler	14	1 297 600	1 323 748
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>9 723 794</b>	<b>9 749 942</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 247	10 038
Kundefordringer		0	239 700
Forskuddsbetalte kostnader		481 180	0
Driftskonto OBOS-banken		2 263 615	1 426 964
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 242	2 446
Sparekonto OBOS-banken		1 420 883	1 409 086
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 171 168</b>	<b>3 088 234</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 894 962</b>	<b>12 838 175</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 105 * 100		10 500	10 500
Udekket tap	15	-16 736 572	-17 853 966
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-16 726 072</b>	<b>-17 843 466</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	28 015 340	28 703 521
Borettsinnskudd	17	1 881 840	1 881 840
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>29 897 180</b>	<b>30 585 361</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 138	16 000
Leverandørgjeld		681 520	41 048
Skyldige offentlige avgifter	18	5 331	5 443
Påløpte renter		6 141	2 831
Garasjeregnskap	19	5 700	6 200
Annen kortsiktig gjeld	20	9 023	24 758
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>723 854</b>	<b>96 280</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 894 962</b>	<b>12 838 175</b>



10

Borettslaget Bjørnsons Vei 2-4

Pantstillelse	21	36 902 800	36 902 800
		0	0
Garantiansvar			

Tønsberg, 18.04.2023

Styret i Borettslaget Bjørnsons Vei 2-4

Audun Heimdal/s/

Seana Beca/s/

Tutta Bentzen Lunder/s/

Harald Nordnes/s/

Einar Aarskog/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.

**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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader	4 353 816
Forretningslokale	206 376
Garasje	147 000
Leie	97 596
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 804 788</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Antenneleie	143 037
Automatpenger	45 990
Regnskapskorrigeringer	70
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>189 097</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-81 600
Påløpte feriepenge	-8 323
Arbeidsgiveravgift	-40 879
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-130 802</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 200 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 493.

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

OBOS Prosjekt AS	-90 116
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 430
Andre konsulentonorarer, SPIR	-48 342
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-164 888</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-40 497
Drift/vedlikehold elektro	-349 641
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-31 341
Drift/vedlikehold heisanlegg	-37 679
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 819
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 055
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 838
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-489 870</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-430 833
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-430 833</b>

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

Container	-15 999
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 825
Driftsmateriell	-4 491
Vaktmestertjenester	-420 949
Andre fremmede tjenester	-1 706
Kontor- og datarekvisita	-860
Trykksaker	-3 318
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-14 424
Andre kontorkostnader	-4 032
Telefon, annet	-1 175
Bank- og kortgebyr	-4 476
Velferdskostnader	-940
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-481 194</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 211
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 797
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	235
Andre renteinntekter	32 684
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>47 927</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-766 686
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-766 686</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	7 981 194
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>7 981 194</b>

Tomten er kjøpt.

Gnr.1010/bnr.263 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 50

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

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

Garasjeanlegg		
Kostpris	1 281 600	1 281 600
Garasje sameiet		
Kostpris	16 000	16 000
Lekeplass		
Kostpris	26 148	
Avgang 2022	-26 148	
		0
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1 297 600</b>

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkelteleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,00 %. Løpetiden er 30 år.

	-29 544	
Opprinnelig 2020	737	
Nedbetalt tidligere	841 216	
Nedbetalt i år	688 181	
		-28 015
		340
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-28 015</b>
		<b>340</b>

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-1 881 840
<b>SUM BORETTINNSKUDD</b>	<b>-1 881 840</b>



**NOTE: 18**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-2 242
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 089
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-5 331</b>

**NOTE: 19**

**GARASJEREGNSKAP**

Drift/vedl.hold	-5 700
<b>SUM GARASJEREGNSKAP</b>	<b>-5 700</b>

**NOTE: 20**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-8 323
Gebyrer	-376
Fakturagebyr	-147
Gebyrer	-1 857
Purregebyr	1 680
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-9 023</b>

**NOTE: 21**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 881 840
Pantelån	28 015 340
<b>TOTALT</b>	<b>29 897 180</b>

Bygninger	7 981 194
Tomt	445 000
<b>TOTALT</b>	<b>8 426 194</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82651773. 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 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.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2019	Vann/avløp/bad	Total rehabilitering av vann og avløpsnett i borettslaget, samt rehabilitering av alle bad
2019 - 2019	Vedlikehold heis	Skiftet wirepakke og heismotor på heis i høyblokka
2019 - 2019	Vedlikehold frisørsalong	Installasjon av toalett, avretting av gulv



## Vedlegg til sak 8

### 09. Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. **Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.** Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

Felles rør, inntakssikringer, **fiberkabler**, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

**Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører til boligen, og reparasjon eller utskifting av felles tak, bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner**

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 15.05.23

**Selskapsnummer:** 3278 **Selskapsnavn:** Borettslaget Bjørnsons Vei 2-4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

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

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**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](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.