



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	963 081 936
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	BJELLAND BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o OBOS 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:	Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.03.2023

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, 22.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 384 752	1 173 385
Sum inntekter		1 384 752	1 173 385
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	45 640
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		20 340	20 340
Annen driftskostnad		4 028 330	694 328
Sum kostnader		4 105 720	760 308
Driftsresultat		-2 720 968	413 077
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 238	268
Sum finansinntekter		9 238	268
Annen finanskostnad		83 155	50 212
Sum finanskostnader		83 155	50 212
Netto finans		-73 917	-49 944
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 794 885	363 133
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 794 885	363 133
Årsresultat		-2 794 885	363 133
Totalresultat		-2 794 885	363 133
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 794 885	363 133
Sum overføringer og disponeringer		-2 794 885	363 133



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 786 669	9 786 669
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		284 760	305 100
Sum varige driftsmidler		10 071 429	10 091 769
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		17 238	
Sum finansielle anleggsmidler		17 238	0
Sum anleggsmidler		10 088 667	10 091 769
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			11 340
Andre fordringer		2 050	
Sum fordringer		2 050	11 340
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 704 862	466 583
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 704 862	466 583
Sum omløpsmidler		2 706 912	477 923
SUM EIENDELER		12 795 579	10 569 692



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 145 020	6 939 906
Sum opptjent egenkapital		4 145 020	6 939 906
Sum egenkapital		4 146 620	6 941 506
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 000 000	1 867 699
Øvrig langsiktig gjeld		1 517 153	1 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		6 517 153	3 367 699
Sum langsiktig gjeld		6 517 153	3 367 699
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		218 589	224 615
Leverandørgjeld		1 899 416	12 822
Annen kortsiktig gjeld		13 800	23 050
Sum kortsiktig gjeld		2 131 806	260 487
Sum gjeld		8 648 959	3 628 186
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 795 579	10 569 692



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 374085

Enheten

Organisasjonsnummer: 963 081 936
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJELLAND BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

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, 11.05.2023



Organisasjonsnr: 963 081 936
BJELLAND BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 384 752	1 173 385
Sum inntekter		1 384 752	1 173 385
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	45 640
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		20 340	20 340
Annen driftskostnad		4 028 330	694 328
Sum kostnader		4 105 720	760 308
Driftsresultat		-2 720 968	413 077
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 238	268
Sum finansinntekter		9 238	268
Annen finanskostnad		83 155	50 212
Sum finanskostnader		83 155	50 212
Netto finans		-73 917	-49 944
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 794 885	363 133
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 794 885	363 133
Årsresultat		-2 794 885	363 133
Totalresultat		-2 794 885	363 133
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 794 885	363 133
Sum overføringer og disponeringer		-2 794 885	363 133



Organisasjonsnr: 963 081 936
BJELLAND BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 786 669	9 786 669
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		284 760	305 100
Sum varige driftsmidler		10 071 429	10 091 769
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		17 238	
Sum finansielle anleggsmidler		17 238	0
Sum anleggsmidler		10 088 667	10 091 769
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			11 340
Andre fordringer		2 050	
Sum fordringer		2 050	11 340
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 704 862	466 583
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 704 862	466 583
Sum omløpsmidler		2 706 912	477 923
SUM EIENDELER		12 795 579	10 569 692

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital	1 600	1 600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	4 145 020	6 939 906
Sum opptjent egenkapital	4 145 020	6 939 906
Sum egenkapital	4 146 620	6 941 506
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 000 000	1 867 699
Øvrig langsiktig gjeld	1 517 153	1 500 000
Sum annen langsiktig gjeld	6 517 153	3 367 699
Sum langsiktig gjeld	6 517 153	3 367 699
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	218 589	224 615
Leverandørgjeld	1 899 416	12 822
Annen kortsiktig gjeld	13 800	23 050
Sum kortsiktig gjeld	2 131 806	260 487
Sum gjeld	8 648 959	3 628 186
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	12 795 579	10 569 692



Organisasjonsnr: 963 081 936
BJELLAND BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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

Bjelland Borettslag

30. mars 2023

Selskapsnummer: 3245





Velkommen til årsmøte i Bjelland Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

30. mars 2023 kl. 17:00, OBOS Storgaten 20 Kantine 2.etg..

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.

Annen informasjon

Det vil bli servert Pizza. Gi gjerne beskjed til styret om antall som kommer.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Tilleggshonorar til styret
5. Husordensregler
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Bjelland Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultat overføres egenkapital.

Vedlegg

- 1. 3245 Bjelland Borettslag Årsrapport og regnskap 2022.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 40 000

Sak 4

Tilleggshonorar til styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås et tilleggshonorar på kr 10 000 til styret for ekstra arbeid i forbindelse med pågående vedlikeholdsprosjekt.

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 5

Husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På Generalforsamling for 2021 ble det vedtatt å oppdatere Husordensreglene.

Se vedlegg.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å vedta nye Husordensregler

Forslag til vedtak

Godkjent

Vedlegg

2. 3245 Husordensregler 2023Bjelland Borettslag.pdf



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 1 år og 1 styremedlem for 2 år, samt 2 varamedlemmer for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Nina Marie Andersen
Stiller til gjenvalg for 1 år.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anita Elisabeth Johnsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ann Cecile Hjelm-Olsen
- Eva Aspenes
Foreslått til gjenvalg



Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Nina Marie Andersen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Anita Elisabeth Johnsen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Nina Marie Andersen	Bieveien 15
Styremedlem	Arild Aasen	Bieveien 9
Styremedlem	Ann-Cecilie Hjelm-Johnsen	Bieveien 1
Varamedlem	Eva Aspenes	Bieveien 26
Varamedlem	Tine Sagen	Bieveien 11

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Nina Marie Andersen		Bieveien 15
Varadelegert		
Ann-Cecilie Hjelm-Johnsen		Bieveien 1

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

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 Bjelland Borettslag

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Bjelland Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 963081936, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

48 231 234 235

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.

Bjelland Borettslag har ingen ansatte.

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 i perioden som har vært (mai 2022 – mars 2023)

- Gjennomført 8 styremøter. Saker som har vært til behandling her er for eksempel: valg av plassering på utelys, valg av dører, bekymringer fra beboerne, planlegging av dugnader, vedtak på innkjøp av snøfreser, telefoner og oppdateringer til leverandører, bytte av internettavtale, opplysningssaker generelt og spesielt, henvendelser angående byggearbeid og utforming av infoskriv til beboerne på vibbo eller i postkassen/oppslagstavle.

- Fulgt opp saker som gjelder det store rehabiliteringsarbeidet som utføres av TTSS. Dette har vært svært tidkrevende, og Nina har per februar 2023 deltatt på 6 byggherremøter med de entreprenørene som til enhver tid er inne, sammen med Kathrine Abrahamsen fra Obos. (Når Nina ikke har kunnet delta, har Arild steppet inn). Det har vært mange telefoner, og e-poster i forbindelse med dette.

- Gjennomført flere befaringer i forbindelse med utbedringer: eksempelvis sikring av skrenter og HMS-arbeid, befaring med elektriker, med anleggsgartnere og branningeniører, med påfølgende etterarbeid.

- Planlagt og gjennomført de to årlige dugnadene i borettslaget, vår og høst.
- Planlagt og gjennomført generalforsamling i samarbeid med Bente i Obos.
- Gjennomført ekstraordinær generalforsamling angående utbedring av tak.
- Gått til innkjøp av en snøfreser

Avsluttende:

Det siste året har i stor grad vært preget av byggearbeidet som pågår. Arbeidet påvirker oss alle, og det har vært svært tidkrevende totalt sett. Det har gitt styret, med Nina i hovedsak, en arbeidsmengde vi ikke var forberedt på.

Styret har hatt mange formelle, men og en del uformelle møter, for å klare oppgavene. Det er ikke planlagt noen større vedlikeholdsarbeider de neste 1-3 årene, da vi i innværende år «nullstiller» borettslaget når det gjelder vedlikehold.

Tilbakemeldinger vi har fått er at mange er svært fornøyde med oppgraderingene som er gjort, samtidig som vi vet at prosjektet kommer med en vesentlig økning i fellesutgiftene. Det er krevende for mange av oss, og vi er kjent med at noen beboere planlegger å flytte som en konsekvens av dette. Styret har mottatt både ris og ros i året som har gått, og vi har etter beste evne prøvd å imøtekomme begge deler.





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.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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 10 500 000 til større vedlikehold som omfatter pågående vedlikeholdsprosjekt.

Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi 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 Bjelland Borettslag.

Lån

Bjelland Borettslag har lån i Handelsbanken.

Nedbetalingslån

Betegnelse	Lånearr.	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløstid	Låntype	Rente	Eff.	IN
HANBAN	94817232269	8 000 000,00	30.12.22	31 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	3,95% flytende rente	Ukjent	Nei

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar er prisjustert ihht utsendte brev. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 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 25 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23 og 10% fra 01.09.23

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Bjelland Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bjelland Borettslag.

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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 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)

Pemneo Dokumentnøkkel: Z42Q0-ENAGL-HS3U1-C1DQF-ZH7P0-HT886



BJELLAND BORETTSLAG
ORG.NR. 963 081 936, KUNDENR. 3245

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk 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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	217 436	303 499	217 436	575 106
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-2 794 885	363 133	-9 715 610	-9 997 800
Tilbakeføring av avskrivning	14 20 340	20 340	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15 5 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -1 867 699	-469 537	-469 000	-216 001
Innsk. øremerk. bankkto	-85	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	357 671	-86 064	-10 184 610	-10 213 801
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	575 106	217 436	-9 967 174	-9 638 695
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 706 912	477 923		
Kortsiktig gjeld	-2 131 806	-260 487		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	575 106	217 436		





BJELLAND BORETTSLAG ORG.NR. 963 081 936, KUNDENR. 3245

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 384 032	1 161 204	1 383 000	1 771 000
Innbetalinger		0	0	3 000	3 000
Andre inntekter	3	720	12 181	6 000	6 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 384 752	1 173 385	1 392 000	1 780 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-5 640	-7 000	-7 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Avskrivninger	14	-20 340	-20 340	0	0
Revisjonshonorar	6	-4 915	-4 509	-5 200	-5 500
Andre honorarer		-10 000	0	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-85 425	-83 345	-85 000	-89 700
Konsulenthonorar	7	-16 000	-63 241	-65 000	-550 000
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 200	-3 200
Drift og vedlikehold	8-3	576 075	-235 788	-10 320 000	-10 500 500
Forsikringer		-40 067	-37 958	-39 210	-45 000
Kommunale avgifter	9	-176 899	-170 543	-175 000	-211 000
Energi/fyring		-16 773	-9 410	-8 500	-8 500
TV-anlegg/bredbånd		-74 731	-70 848	-73 000	-74 400
Andre driftskostnader	10	-34 246	-15 486	-6 500	-27 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 105 720	-760 308	-10 837 610	-11 571 800
DRIFTSRESULTAT		-2 720 968	413 077	-9 445 610	-9 791 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 238	268	0	0
Finanskostnader	12	-83 155	-50 212	-270 000	-206 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-73 917	-49 944	-270 000	-206 000
ÅRSRESULTAT		-2 794 885	363 133	-9 715 610	-9 997 800
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	363 133		
Fra opptjent egenkapital		-2 794 885	0		





BJELLAND BORETTSLAG
ORG.NR. 963 081 936, KUNDENR. 3245

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	9 144 669	9 144 669
Tomt		642 000	642 000
Andre varige driftsmidler	14	284 760	305 100
Miljøbankkonto, øremerket		17 238	0
SUM ANLEGGSMIDLER		10 088 667	10 091 769
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	11 340
Forskuddsbetalte kostnader		2 050	0
Driftskonto OBOS-banken		656 528	266 313
Sparekonto OBOS-banken		2 048 334	200 270
SUM OMLØPSMIDLER		2 706 912	477 923
SUM EIENDELER		12 795 579	10 569 692
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Opptjent egenkapital		4 145 020	6 939 906
SUM EGENKAPITAL		4 146 620	6 941 506
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 000 000	1 867 699
Borettsinnskudd	16	1 500 000	1 500 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	17 153	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 517 153	3 367 699
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 899 416	12 822
Påløpte renter		2 589	8 614
Påløpte avdrag		216 000	216 001
Annen kortsiktig gjeld	18	13 800	23 050
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 131 806	260 487



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

Nettinnbetalinger	540
Utleie	180
SUM ANDRE INNTEKTER	720

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 40 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 400, jf. noten om andre driftskostnader. Styret har også mottatt et tilleggshonorar på kr 10 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 915.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 000
SUM KONSULENTHONORAR	-16 000

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-179 625
TTSS Byggservice AS	-2 502 125
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 681 750
Drift/vedlikehold bygninger	-11 156
Drift/vedlikehold VVS	-100 498
Drift/vedlikehold elektro	-31 250
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-737 071
Kostnader dugnader	-14 350
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 576 075

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



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

Kommunale avgifter	-176 899
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-176 899

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 150
Snørydding	-22 489
Andre fremmede tjenester	-843
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-776
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 400
Andre kontorkostnader	-427
Porto	-80
Bank- og kortgebyr	-2 080
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-34 246

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 089
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 149
SUM FINANSINNTEKTER	9 238

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Handelsbanken	-35 561
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-7 189
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-32 838
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-7 567
SUM FINANSKOSTNADER	-83 155

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1992	9 786 669
Skilt ut tomt	-642 000
SUM BYGNINGER	9 144 669

Tomten ble kjøpt i 1992.

Gnr.48/bnr.231 M. flere

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

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

Kostpris	406 800
----------	---------





Avskrevet tidligere	-101 700	
Avskrevet i år	-20 340	
		284 760
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		284 760
<hr/>		
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-20 340

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,70 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2022	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-5 000 000

Husbank

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.07.2022.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,58 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1992	-3 888 000	
Nedbetalt tidligere	3 456 001	
Nedbetalt i år	431 999	
		0

OBOS BOLIGKREDITT

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,20 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	64 300	
Nedbetalt i år	1 435 700	
		0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-5 000 000
------------------------------------	--	-------------------

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholder uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.





Leilighetsnr	Handelsbanke n	Første avdrag er 30/03- 2024
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2024	
1, 3, 5, 7		3 250
9, 12, 13, 16		3 500
10, 11, 14, 15		3 650
2, 4, 6, 8		3 900

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1992	-1 500 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 500 000

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-17 153
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-17 153

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Dugnad	-30 600
Annen kortsiktig gjeld	16 800
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-13 800

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 500 000
Pantelån	5 000 000
Påløpte avdrag	216 000
TOTALT	6 716 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	9 144 669
Tomt	642 000
TOTALT	9 786 669



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1649597. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

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.

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2023	Fasader, vinduer og balkongdører	Dette omfatter rehabilitering av fasader, vinduer og balkongdører, og disse arbeidene utføres av TTSS Byggservice AS.
		Det vil i tillegg til det store vedlikeholdsprosjektet være noen mindre prosjekter gående slik som utskifting av varmtvannsberedere, asfaltering der det har vært drenert, samt sikring av fjellskrent ved parkeringsplass som er ulovlig slik den står i dag, og sikring av skrent ved leilighet nr.9
2020 - 2020	Rehab Fasade	Utskifting og etterisolering av gavler i Bieveien 1 - 7 og 9 - 15 inkl. noen vinduer
2011 - 2011	Nye Balkonger, Malt husene	Det er i ekstraordinær gen.fors. besluttet å bygge terrasser og male. Terrassene er stipulert til ca. 400.000,- og maling ca. 500.000,-.
		Finansiering: lån kr. 500.000,- (våren 2011) og rest av egne midler.
2011 - 2019	Div dreneringsarbeider i perioden	



2007 - 2011	Utskift vinduer	Enkelte vinduer er byttet i perioden 2007- 2011.
2003 - 2003	Malararbeider utvendig	Malararbeider utvendig Bieveien 12 - 26
2002 - 2002	Malararbeider utvendig	Malararbeider utvendig Bieveien 1 - 7 og 9 - 15





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557488068915

matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

Vedlegg 1

2/2

24 av 29 3245 Bjelland Borettslag Årsrapport og regnskap 2022.pdf





HUSORDENSREGLER FOR BJELLAND BORETTSLAG

Husordensregler innebærer ikke bare plikter. De skal først og fremst sikre leieboerne ro, orden og hygge i og rundt hjemmene.

Hver enkelt leieboer kan bidra til å skape et hyggelig bomiljø. slik at alle trives, Når en «bor i lag» må man sørge for å ikke sjenere sine naboer.

Her er noen enkle regler:

VIS HENSYN TIL NABOER

- Etter kl. 23.00 må TV, radio og stereoanlegg dempes, slik at det etter dette tidspunkt ikke forstyrrer andre.
- At det også på andre måter tas hensyn, slik at naboene får nattesøvn, er en selvfølge.
- Risting av tepper, sengetøy o.l. fra vinduer og terrasser må ikke skje til ulempe for de øvrige leiligheter. Husk at uteterrasser i 1.etg. ofte er i bruk i sommerhalvåret.
- Eventuelle klager eller forslag skal leveres skriftlig til styret i borettslaget.

UTEAREAL

- Det skal sørges for at utearealene alltid er pene og ryddige ved at plener blir klippet og innkjørslene ryddet. Dersom den enkelte ikke kan påta seg slikt arbeid selv, må vedkommende sørge for å få hjelp til å utføre dette.
- Snømåking fordeles på samme måte om vinteren. Hver leilighets ansvarsområde er vist på vedlagte kart over området.
- Inngangspartiene skal holdes ryddige og rene.
- Det bør ikke kastes ut mat til fuglene da dette kan trekke rotter og mus til eiendommen.



KILDESORTERING

- Hver husstand pålegges å gjennomføre kildesortering i henhold til gjeldene regelverk i Tønsberg kommune,
- Sjøppelboden og området rundt er felles eiendom. Så vel sommer- som vintervedlikeholdet — herunder renhold, rydding og snømåking, er samtlige borettsshaveres ansvar. Husk alltid at søppelbodens dør skal være låst!

BIL / PARKERING / GARASJER

- Bare helt nødvendig bilkjøring tillates inne på området. Bileier skal parkere kjøretøy på anvist parkeringsplass. Besøkende parkerer på borettslagets parkeringsplasser og gjesteplasser. Borettslaget disponerer 16 doble parkeringsplasser, se kart over området.
- Tildeling av garasjer: Borettslaget eier 10 garasjer som leies ut fortrinnsvis til borettslagets medlemmer. Disse fordeles etter prinsippet "førstemann til mølla". Dersom man ønsker å leie garasje, ta kontakt med styrets leder som fører venteliste, og tildeling av garasje.
 - Det henstilles til de som har garasje å bruke denne i størst mulig grad. Garasjer skal av estetiske og sikkerhetsmessige grunner være lukket og låst.
- Det er ikke tillatt å parkere campingtilhengere eller legge opp båter på borettslagets eiendom og parkeringsplasser.

VEDLIKEHOLD OG SKADER

- Det må ikke kastes bleier, bind, kaffegrut og lignende som kan medføre tilstopping i toalettene. Dette kan medføre store utgifter for borettslaget. I påviselige tilfeller vil slike utgifter bli belastet den som har forårsaket tilstoppingen.
- Skader på borettslagets eiendom meldes styrets leder.



HUSDYRHOLD

- Husdyrhold er kun tillatt etter skriftlig søknad til borettslagets styre.
Ved søknad innhentes samtykke fra de borettslagets beboere.
Det er en selvfølge at eventuelle husdyr ikke skal være til sjenanse for de andre beboerne.

Hvis alle følger husordensreglene, blir det både pent og hyggelig å bo i vårt borettslag.

Revisjon av «Husordensregler for Bjellandåsen borettslag» er godkjent på generalforsamlingen 30.03.23.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 30.03.23

Selskapsnummer: 3245 **Selskapsnavn:** Bjelland Borettslag

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
E-post: oef@obos.no

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