



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 956 190 738
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJØRNDALSTRÆ BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

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, 05.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 885 600	1 776 600
Sum inntekter		1 885 600	1 776 600
Kostnader			
Lønnskostnad		62 070	64 295
Annen driftskostnad		1 448 183	1 112 333
Sum kostnader		1 510 253	1 176 628
Driftsresultat		375 347	599 972
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 124	17 406
Sum finansinntekter		18 124	17 406
Annen finanskostnad		141 058	94 644
Sum finanskostnader		141 058	94 644
Netto finans		-122 934	-77 238
Ordinært resultat før skattekostnad		252 413	522 734
Ordinært resultat etter skattekostnad		252 413	522 734
Årsresultat		252 413	522 734
Totalresultat		252 413	522 734
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		252 413	522 734
Sum overføringer og disponeringer		252 413	522 734



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		4 296 163	4 296 163
Sum varige driftsmidler		4 296 163	4 296 163
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		32 324	
Sum finansielle anleggsmidler		32 324	0
Sum anleggsmidler		4 328 487	4 296 163
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		53 385	49 147
Sum fordringer		53 385	49 147
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		732 450	511 301
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		732 450	511 301
Sum omløpsmidler		785 835	560 448
SUM EIENDELER		5 114 322	4 856 611

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		9 317 515	9 569 928
Sum opptjent egenkapital		-9 317 515	-9 569 928
Sum egenkapital		-9 314 515	-9 566 928
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 898 502	9 931 451
Øvrig langsiktig gjeld		4 322 163	4 290 000
Sum annen langsiktig gjeld		14 220 665	14 221 451
Sum langsiktig gjeld		14 220 665	14 221 451
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		180 348	177 273
Leverandørgjeld		27 823	20 406
Skyldige offentlige avgifter			790
Annen kortsiktig gjeld			3 619
Sum kortsiktig gjeld		208 172	202 088
Sum gjeld		14 428 836	14 423 539
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 114 322	4 856 611



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 383032

Enheten

Organisasjonsnummer: 956 190 738
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJØRNDALSTRÆ BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

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, 16.05.2023



Organisasjonsnr: 956 190 738
BJØRNDALSTRÆ BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 885 600	1 776 600
Sum inntekter		1 885 600	1 776 600
Kostnader			
Lønnskostnad		62 070	64 295
Annen driftskostnad		1 448 183	1 112 333
Sum kostnader		1 510 253	1 176 628
Driftsresultat		375 347	599 972
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 124	17 406
Sum finansinntekter		18 124	17 406
Annen finanskostnad		141 058	94 644
Sum finanskostnader		141 058	94 644
Netto finans		-122 934	-77 238
Ordinært resultat før skattekostnad		252 413	522 734
Ordinært resultat etter skattekostnad		252 413	522 734
Årsresultat		252 413	522 734
Totalresultat		252 413	522 734
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		252 413	522 734
Sum overføringer og disponeringer		252 413	522 734



Organisasjonsnr: 956 190 738
BJØRNDALSTRÆ 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		4 296 163	4 296 163
Sum varige driftsmidler		4 296 163	4 296 163

Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		32 324	
Sum finansielle anleggsmidler		32 324	0

Sum anleggsmidler		4 328 487	4 296 163
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		53 385	49 147
Sum fordringer		53 385	49 147

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		732 450	511 301
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		732 450	511 301

Sum omløpsmidler		785 835	560 448
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		5 114 322	4 856 611
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000

Opptjent egenkapital



Udekket tap	9 317 515	9 569 928
Sum opptjent egenkapital	-9 317 515	-9 569 928
Sum egenkapital	-9 314 515	-9 566 928
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 898 502	9 931 451
Øvrig langsiktig gjeld	4 322 163	4 290 000
Sum annen langsiktig gjeld	14 220 665	14 221 451
Sum langsiktig gjeld	14 220 665	14 221 451
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	180 348	177 273
Leverandørgjeld	27 823	20 406
Skyldige offentlige avgifter		790
Annen kortsiktig gjeld		3 619
Sum kortsiktig gjeld	208 172	202 088
Sum gjeld	14 428 836	14 423 539
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 114 322	4 856 611



Organisasjonsnr: 956 190 738
BJØRNDALSTRÆ BORETTSLAG

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



Årsmøte 2023

Bjørndalstræ Borettslag

26. april 2023

Selskapsnummer: 6126





Velkommen til årsmøte i Bjørndalstræ 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:

26. april 2023 kl. 18:00, Tilfluktsrommet i Bjørndalstræ Brl .

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. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Parkering
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Bjørndalstræ 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. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport til styrerommet.no - 6126.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 50000

Sak 4

Parkering

Forslag fremmet av:

Janne Helen Kjøde

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det må bli slutt på at beboerne står parkert utenfor inngangsdøren sin i flere timer, og forhindrer all utrykning. Folk må slutte å parkere i svingen da utrykningsbilene ikkje kommer forbi.

Styrets innstilling

Styret foreslår å inngå avtale med et vaktsselskap som kan taue vekk feilparkerte biler.

Forslag til vedtak

Styret må gi beskjed med en gang dei ser noko slikt.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem

Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Grethe Karin Vedeler
Jeg har budd her siden 1972 og kjenner til borettslaget på godt og vondt.
- Velges på møtet Velges på møtet

Valg av 2 varamedlem

Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på møtet . Velges på møtet .
- Velges på møtet. Velges på møtet.



Sak 6

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:

- Velges på møtet Velges på møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges på møtet. Velges på møtet.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:
Styreleder ble valgt på ekstraordinær generalforsamling i desember.

Styret

Leder	Roger Andre Walle	Vadmyrveien 17
Styremedlem	Svein Landro	Vadmyrveien 45
Styremedlem	Nisfeta Sehic	Loddefjordveien 38
Varamedlem	Jarle Lyngholm	Vadmyrveien 7
Varamedlem	Terje Sivle	Postboks 95 Loddefjord
Varamedlem	Roy Ove Svarstad	Vadmyrveien 1

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Grethe Karin Vedeler Vadmyrveien 51

Varadelegert

Svein Landro Vadmyrveien 45

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post bjorndalstrae@styrerommet.no eller ved å benytte styrets postkasse.

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Bjørndalstræ Borettslag

Borettslaget består av 30 andelsleiligheter.

Bjørndalstræ Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 956190738, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

124 117

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.

Bjørndalstræ 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 Revisorgruppen Hordaland.

Styrets arbeid

Rett før sommeren 2022 ble elektrisk anlegg i garasjene forsterket slik at de som ønsker å installere lader til el-bil fikk muligheten til det og de som ikke har garasje plass fikk stolpe på parkeringsplassen der el-lader kan monteres

Borettslaget har fått lekeplass som kan benyttes av barna til beboere og barna som er på besøk

Ny mur på siden av lekeplassen er bygget som en del av trygt området for barna og voksne som oppholder seg på lekeplassen (HMS tiltak)

Styret har underveis jobbet med små utfordringer som oppsto hos beboere

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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak installasjon av elbil lader og oppgradering av uteområde / lekeplass.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rentøkning gjennom hele 2022.

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.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Kommunale avgifter er for 2023 budsjettert til kr 484 500

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 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 Bjørndalstræ Borettslag.

Lån

Bjørndalstræ Borettslag har lån i Husbanken og OBOS Banken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Forretningsførerhonoraret er budsjettert til kr 59 200 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 uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Bjørndalstræ Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjørndalstræ Borettslag som viser et overskudd på kr 252.413. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 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 har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsrapport og budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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 beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Bergen, den 16. mars 2023
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



BJØRNDALSTRÆ BORETTSLAG ORG.NR. 956 190 738, KUNDENR. 6126

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	358 360	317 164	358 360	577 663
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	252 413	522 734	739 592	566 350
Tillegg for nye langsiktige lån	13 430 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13 -462 949	-481 537	-487 000	-488 000
Innsk. øremerk. bankkto	-161	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	219 303	41 197	252 592	78 350
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	577 663	358 360	610 952	656 013

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	785 835	560 448
Kortsiktig gjeld	-208 172	-202 088
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	577 663	358 360



BJØRNDALSTRÆ BORETTSLAG
ORG.NR. 956 190 738, KUNDENR. 6126

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 885 600	1 776 600	1 872 000	1 954 000
SUM DRIFTSINTEKTER		1 885 600	1 776 600	1 872 000	1 954 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-12 070	-14 295	-8 000	-13 000
Styrehonorar		0	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	4	-6 370	-6 194	-6 500	-6 900
Andre honorarer		-50 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-56 325	-54 950	-57 000	-59 200
Konsulenthonorar	5	-16 554	-12 948	-8 000	-10 000
Kontingenter		-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	6	-466 940	-197 680	-110 000	-102 500
Forsikringer		-153 800	-142 456	-148 200	-164 600
Kommunale avgifter	7	-460 116	-439 366	-417 458	-484 500
Energi/fyring		-28 318	-31 123	-26 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-147 714	-107 760	-110 100	-166 000
Andre driftskostnader	8	-106 046	-113 857	-100 150	-124 150
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 510 253	-1 176 628	-1 047 408	-1 211 850
DRIFTSRESULTAT		375 347	599 972	824 592	742 150
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	18 124	17 406	0	20 200
Finanskostnader	10	-141 058	-94 644	-85 000	-196 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-122 934	-77 238	-85 000	-175 800
ÅRSRESULTAT		252 413	522 734	739 592	566 350
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		252 413	522 734		



BJØRNDALSTRÆ BORETTSLAG ORG.NR. 956 190 738, KUNDENR. 6126

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	4 296 163	4 296 163
Miljøbankkonto, øremerket		32 324	0
SUM ANLEGGSMIDLER		4 328 487	4 296 163
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		53 385	49 147
Driftskonto OBOS-banken		683 660	462 915
Sparekonto OBOS-banken		48 791	48 386
SUM OMLØPSMIDLER		785 835	560 448
SUM EIENDELER		5 114 322	4 856 611
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 125		3 000	3 000
Udekket tap	12	-9 317 515	-9 569 928
SUM EGENKAPITAL		-9 314 515	-9 566 928
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	9 898 502	9 931 451
Borettsinnskudd	14	4 290 000	4 290 000
Avsetning bomiljøtiltak	15	32 163	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 220 665	14 221 451
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		27 823	20 406
Skyldige offentlige avgifter		0	790
Påløpte renter		55 101	28 911
Påløpte avdrag		125 248	148 362
Annen kortsiktig gjeld		0	3 619
SUM KORTSIKTIG GJELD		208 172	202 088
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 114 322	4 856 611
Pantstillelse	16	17 095 000	17 095 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 14.03.2023
Styret i Bjørndalstræ Borettslag

Roger Andre Walle/s/

Svein Landro/s/

Nisfeta Sehic/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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 881 000
Garasje	4 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 885 600

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Annen lønn, ikke feriepenger	-4 400
Arbeidsgiveravgift	-7 670
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 070

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

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 370.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-8 709
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 845
SUM KONSULENTHONORAR	-16 554

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-71 603
Drift/vedlikehold elektro	-210 618
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-184 719
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-466 940



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

NOTE: 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-140 693
Vann- og avløpsavgift	-202 350
Feieavgift	-12 930
Renovasjonsavgift	-104 143
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-460 116

NOTE: 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 885
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-32 197
Driftsmateriell	-2 270
Snørydding	-52 644
Andre fremmede tjenester	-474
Kontor- og datarekvisita	-5 462
Kopieringsmaterieill	-353
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Porto	-92
Bank- og kortgebyr	-2 429
Velferdskostnader	-2 250
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-106 046

NOTE: 9

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	733
Renter av sparekonto i OBOS-banken	566
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 818
Andre renteinntekter	7
SUM FINANSINTEKTER	18 124

NOTE: 10

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-104 333
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-28 938
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-7 787
SUM FINANSKOSTNADER	-141 058

NOTE: 11

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi	4 296 163
SUM BYGNINGER	4 296 163

Tomten er eiet.

Gnr.124/bnr.117

gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 12****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 enkeltleiligheter 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: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-11 305 000	
Nedbetalt tidligere	2 331 636	
Nedbetalt i år	332 678	
		-8 640 686

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,50 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2019	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	41 913	
Nedbetalt i år	118 534	
		-839 553

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,50 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2022	-430 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	11 737	
		-418 263

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -9 898 502**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig -4 290 000

SUM BORETTINNSKUDD -4 290 000**NOTE: 15****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -32 163

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -32 163**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 290 000
Pantelån	9 898 502
Påløpte avdrag	125 248
TOTALT	14 313 750

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

Bygninger	4 296 163
TOTALT	4 296 163



Annem informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57579471. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 26.04.23

Selskapsnummer: 6126 **Selskapsnavn:** Bjørndalstræ 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.