



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Elisabeth Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2023

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		1 065 541	1 265 000
Sum inntekter		1 065 541	1 265 000
Kostnader			
Lønnskostnad		73 322	57 050
Annen driftskostnad		962 554	507 765
Sum kostnader		1 035 876	564 815
Driftsresultat		29 665	700 185
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		421	
Sum finansinntekter		421	0
Annen finanskostnad		46 616	35 096
Sum finanskostnader		46 616	35 096
Netto finans		-46 195	-35 096
Ordinært resultat før skattekostnad		-16 530	665 089
Ordinært resultat etter skattekostnad		-16 530	665 089
Årsresultat		-16 530	665 089
Totalresultat		-16 530	665 089
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-16 530	665 089
Sum overføringer og disponeringer		-16 530	665 089



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		20 517 498	20 517 498
Sum varige driftsmidler		20 517 498	20 517 498
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		20 471	
Sum finansielle anleggsmidler		20 471	0
Sum anleggsmidler		20 537 968	20 517 498
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		3 940	
Sum fordringer		3 940	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		168 815	526 453
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		168 815	526 453
Sum omløpsmidler		172 755	526 453
SUM EIENDELER		20 710 724	21 043 951

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 900	1 900
Sum innskutt egenkapital		1 900	1 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 346 057	7 362 587
Sum opptjent egenkapital		7 346 057	7 362 587
Sum egenkapital		7 347 957	7 364 487
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 100 943	3 453 186
Øvrig langsiktig gjeld		10 160 370	10 140 000
Sum annen langsiktig gjeld		13 261 313	13 593 186
Sum langsiktig gjeld		13 261 313	13 593 186
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		86 761	83 702
Leverandørgjeld		9 981	2 575
Skyldige offentlige avgifter		2 973	
Annen kortsiktig gjeld		1 739	
Sum kortsiktig gjeld		101 454	86 277
Sum gjeld		13 362 766	13 679 463
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 710 724	21 043 951



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 359071

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Elisabeth Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2023

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 979 443 242
BJELLANDBAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 065 541	1 265 000
Sum inntekter		1 065 541	1 265 000
Kostnader			
Lønnskostnad		73 322	57 050
Annen driftskostnad		962 554	507 765
Sum kostnader		1 035 876	564 815
Driftsresultat		29 665	700 185
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		421	
Sum finansinntekter		421	0
Annen finanskostnad		46 616	35 096
Sum finanskostnader		46 616	35 096
Netto finans		-46 195	-35 096
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-16 530	665 089
Årsresultat		-16 530	665 089
Totalresultat		-16 530	665 089
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-16 530	665 089
Sum overføringer og disponeringer		-16 530	665 089



Organisasjonsnr: 979 443 242
BJELLANDBAKKEN 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		20 517 498	20 517 498
Sum varige driftsmidler		20 517 498	20 517 498

Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		20 471	
Sum finansielle anleggsmidler		20 471	0

Sum anleggsmidler		20 537 968	20 517 498
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		3 940	
Sum fordringer		3 940	0

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		168 815	526 453
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		168 815	526 453

Sum omløpsmidler		172 755	526 453
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		20 710 724	21 043 951
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 900	1 900
Sum innskutt egenkapital		1 900	1 900

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	7 346 057	7 362 587
Sum opptjent egenkapital	7 346 057	7 362 587
Sum egenkapital	7 347 957	7 364 487
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 100 943	3 453 186
Øvrig langsiktig gjeld	10 160 370	10 140 000
Sum annen langsiktig gjeld	13 261 313	13 593 186
Sum langsiktig gjeld	13 261 313	13 593 186
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	86 761	83 702
Leverandørgjeld	9 981	2 575
Skyldige offentlige avgifter	2 973	
Annen kortsiktig gjeld	1 739	
Sum kortsiktig gjeld	101 454	86 277
Sum gjeld	13 362 766	13 679 463
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	20 710 724	21 043 951



Organisasjonsnr: 979 443 242
BJELLANDBAKKEN 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



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Harald Olsen	Tordiveiveien 49
Styremedlem	Mikael Nilsson Søyland	Tordiveiveien 31
Styremedlem	Anita Solheim	Tordiveiveien 51
Varamedlem	Henning Bragge	Tordiveiveien 57
Varamedlem	Morten Christopher Hageli	Tordiveiveien 33
Varamedlem	Ellen Merethe Roberg	Tordiveiveien 29

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Harald Olsen Tordiveiveien 49

Valgkomiteen

Henning Bragge Tordiveiveien 57
Isabel J M Tvetene Høie Tordiveiveien 61

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har følgende e-post adresse: bjellandbakken@styrerommet.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 Bjellandbakken Borettslag

Borettslaget består av 19 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

48 251 252

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Bjellandbakken Borettslag har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid 2022 - 2023

Styret har hatt tre styremøter som har stort sett vært i forbindelse med økonomi og bytting av inngang og terrasse dører.

Leder besøkte diverse leverandører for å få pris og gode tilbud.

Valget styret gikk inn for var Frank Myhres

multiservice Vear.

Vi la jobben ut på Mitt anbud.

Seks firmaer ble plukket ut og kom på befaring.

Styret ble ening om å gå for Almås Bygg Stokke.

Oppstart i slutten av august og det hele var smertefritt over pr 9 september. Veldig fornøyd med Almås bygg

Stor takk til Ellen Roberg som foreslå å legge de brukt dørene ut på Finn. no med tilbud gratis ved henting.

Hun lagde lister på folk som var interessert og alle dørene ble hentet.

Leder leverte all søppel på Rygh fyllplass.

Vi kom i mål, når alt var betalt, uten å måtte låne penger og øke felleskostnadene.



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.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2023, dog noe lavere enn tidligere.

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.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 60 000 til å dekke borettslagets serviceavtaler samt løpende vedlikehold.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bjellandbakken Borettslag.

Lån

Bjellandbakken Borettslag har lån i Husbanken og OBOS Boligkreditt

<u>Lånenr.:</u>	<u>Rest hovedstol</u>	<u>Neste terminforfall</u>	<u>Restløpetid</u>	<u>Lånetype</u>	<u>Rente</u>
<u>11443665 2</u>	2 761 625,00	01.04.23	34 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	2,39% flytende rente
<u>98207388971</u>	335 603,00	28.02.23	77 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	4,75% flytende rente

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 i regnskapet.

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 uendrede felleskostnader for året 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 Bjellandbakken Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bjellandbakken 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.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 37Y3S-EG0L8-2NUSE-8W43T-E8C1WV-T1NX3



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-02-20 16:40:03 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 37Y3S-EG0L8-2NU5E-8W43T-E8CWV-TTAX3

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	440 175	208 693	440 175	71 302
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-16 530	665 089	-284 450	340 476
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-352 243	-433 607	-360 000	-349 000
Innsk. øremerk. bankkto	-101	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-368 874	231 482	-644 450	-8 524
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	71 301	440 176	-204 275	62 778

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	172 755	526 453
Kortsiktig gjeld	-101 454	-86 277
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	71 301	440 176



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 065 541	1 265 000	1 062 000	1 038 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 065 541	1 265 000	1 062 000	1 038 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-23 322	-7 050	-7 050	-7 100
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-5 071	-4 653	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-93 860	-91 570	-93 800	-98 000
Konsulenthonorar	6	-5 930	-5 385	-3 000	-2 000
Kontingenter		-3 800	-3 800	-3 800	-3 800
Drift og vedlikehold	7	-450 295	-39 465	-789 600	-60 000
Forsikringer		-70 725	-61 802	-64 500	-75 624
Kommunale avgifter	8	-215 786	-207 769	-210 000	-230 000
TV-anlegg/bredbånd		-82 612	-79 572	-82 500	-85 000
Andre driftskostnader	9	-34 475	-13 750	-25 200	-20 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 035 876	-564 815	-1 334 450	-636 524
DRIFTSRESULTAT		29 665	700 185	-272 450	401 476
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	421	0	0	0
Finanskostnader	11	-46 616	-35 096	-12 000	-61 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-46 195	-35 096	-12 000	-61 000
ÅRSRESULTAT		-16 530	665 089	-284 450	340 476
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	665 089		
Fra opptjent egenkapital		-16 530	0		



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

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	18 887 498	18 887 498
Tomt		1 630 000	1 630 000
Miljøbankkonto, øremerket		20 471	0
SUM ANLEGGSMIDLER		20 537 968	20 517 498
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	13	3 940	0
Driftskonto OBOS-banken		163 598	521 453
Driftskonto OBOS-banken II		4 249	5 000
Skattetrekkskonto OBOS-banken		968	0
SUM OMLØPSMIDLER		172 755	526 453
SUM EIENDELER		20 710 724	21 043 951
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 19 * 100		1 900	1 900
Opptjent egenkapital		7 346 057	7 362 587
SUM EGENKAPITAL		7 347 957	7 364 487
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 100 943	3 453 186
Borettsinnskudd	15	10 140 000	10 140 000
Avsetning bomiljøtiltak	16	20 370	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 261 313	13 593 186
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		9 981	2 575
Skyldige offentlige avgifter	17	2 973	0
Påløpte renter		11 613	5 820
Påløpte avdrag		75 148	77 882
Annen kortsiktig gjeld	18	1 739	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		101 454	86 277
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 710 724	21 043 951
Pantstillelse	19	23 870 000	23 870 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 16.2.2023, styret i Bjellandbakken borettslag

Harald Olsen /s/

Mikael Nilsson Søyland /s/

Anita Solheim /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	725 952
Finanskostnad	336 324
Finansavregning	3 940
Ekstra restavfall	825
Energjavregning	-1 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 065 541

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-12 480
Påløpte feriepenger	-1 739
Fri bil, tlf etc.	-42
Arbeidsgiveravgift	-9 061
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 322

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 tjeneste-



pensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 50 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 071.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 930
SUM KONSULENTHONORAR	-5 930

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-442 170
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 125
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-450 295

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-215 786
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-215 786

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-26 425
Telefon-/kontormaskiner	-425
Driftsmateriell	-1 498
Andre fremmede tjenester	-263
Trykksaker	-1 569
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-167
Andre kontorkostnader	-647
Porto	-20
Bilgodtgjørelse	-280
Bank- og kortgebyr	-2 061
Velferdskostnader	-1 120
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-34 475

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	320
Renter av sparekonto i OBOS-banken	101
SUM FINANSINTEKTER	421

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-34 583
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-12 033
SUM FINANSKOSTNADER	-46 616

NOTE: 12**BYGNINGER**

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

Tomten er kjøpt.

Gnr.48/bnr.251 M. flere

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto differansiert lån	3 940
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 940

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2001	-13 030 000
Nedbetalt tidligere	9 962 694
Nedbetalt i år	305 681
	-2 761 625

OBOS BOLIGKREDITT

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,50 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2014	-700 000
Nedbetalt tidligere	314 120
Nedbetalt i år	46 562
	-339 318
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 100 943



NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1999	-10 140 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-10 140 000

NOTE: 16

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-20 370
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-20 370

NOTE: 17

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-968
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 005
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 973

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-1 739
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 739

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	10 140 000
Pantelån	3 100 943
Påløpte avdrag	75 148
TOTALT	13 316 091

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

Bygninger	18 887 498
Tomt	1 630 000
TOTALT	20 517 498



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 587842. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringssselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringssselskapet.

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

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

2004 - 2004 Malerarbeider utvendig