



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 581 937
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BJØRK II
Forretningsadresse: Torvet
7530 MERÅKER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Lovise Myrås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 02.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 173 274	1 167 600
Sum inntekter		1 173 274	1 167 600
Kostnader			
Lønnskostnad		55 927	80 976
Annen driftskostnad		634 729	400 704
Sum kostnader		690 656	481 680
Driftsresultat		482 618	685 920
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 098	8 104
Sum finansinntekter		6 098	8 104
Annen finanskostnad		276 758	405 214
Sum finanskostnader		276 758	405 214
Netto finans		-270 660	-397 110
Ordinært resultat før skattekostnad		211 958	288 810
Ordinært resultat etter skattekostnad		211 958	288 810
Årsresultat		211 958	288 810
Totalresultat		211 958	288 810
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		211 958	288 810
Sum overføringer og disponeringer		211 958	288 810



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		32 845 000	32 845 000
Sum varige driftsmidler		32 845 000	32 845 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		32 845 000	32 845 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		43 642	63 039
Sum fordringer		43 642	63 039
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		390 918	223 887
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		390 918	223 887
Sum omløpsmidler		434 561	286 927
SUM EIENDELER		33 279 561	33 131 927

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		85 000	85 000
Sum innskutt egenkapital		85 000	85 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 278 731	3 066 773
Sum opptjent egenkapital		3 278 731	3 066 773
Sum egenkapital		3 363 731	3 151 773
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 420 170	13 420 170
Øvrig langsiktig gjeld		16 422 500	16 422 500
Sum annen langsiktig gjeld		29 842 670	29 842 670
Sum langsiktig gjeld		29 842 670	29 842 670
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		56 055	107 770
Leverandørgjeld		848	15 029
Skyldige offentlige avgifter		818	3 784
Annen kortsiktig gjeld		15 438	10 901
Sum kortsiktig gjeld		73 159	137 484
Sum gjeld		29 915 829	29 980 154
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 279 561	33 131 927



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446730

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 581 937
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BJØRK II
Forretningsadresse: Torvet
7530 MERÅKER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Lovise Myrås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 994 581 937
BORETTSLAGET BJØRK II

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 173 274	1 167 600
Sum inntekter		1 173 274	1 167 600
Kostnader			
Lønnskostnad		55 927	80 976
Annen driftskostnad		634 729	400 704
Sum kostnader		690 656	481 680
Driftsresultat		482 618	685 920
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 098	8 104
Sum finansinntekter		6 098	8 104
Annen finanskostnad		276 758	405 214
Sum finanskostnader		276 758	405 214
Netto finans		-270 660	-397 110
Ordinært resultat før skattekostnad			
		211 958	288 810
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		211 958	288 810
Årsresultat		211 958	288 810
Totalresultat		211 958	288 810
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		211 958	288 810
Sum overføringer og disponeringer		211 958	288 810



Sum opptjent egenkapital	3 278 731	3 066 773
Sum egenkapital	3 363 731	3 151 773
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	13 420 170	13 420 170
Øvrig langsiktig gjeld	16 422 500	16 422 500
Sum annen langsiktig gjeld	29 842 670	29 842 670
Sum langsiktig gjeld	29 842 670	29 842 670
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	56 055	107 770
Leverandørgjeld	848	15 029
Skyldige offentlige avgifter	818	3 784
Annen kortsiktig gjeld	15 438	10 901
Sum kortsiktig gjeld	73 159	137 484
Sum gjeld	29 915 829	29 980 154
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	33 279 561	33 131 927



Organisasjonsnr: 994 581 937
BORETTSLAGET BJØRK II

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Bjørk II Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 6. mai 2021 kl. 16:00 Meråker Stasjon.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Bjørk II Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Bjørk II Borettslag
avholdes 6. mai 2021 kl. 16:00 Meråker Stasjon.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld.
Forslag fra styret: Borettslaget foretar en ekstraordinær nedbetaling av fellesgjelden på kr 500 000 med bruk av borettslagets oppsparte midler. Nedbetalingen foretas når borettslaget har nødvendige midler tilgjengelig, det vil si innbetalingen foretas i løpet av høsten 2021.

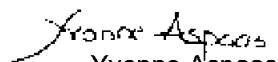
5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år

Trondheim, 23.04.2021
Styret i Bjørk II Borettslag


Egil Haugbørg


Oddny Øverkil


Yvonne Aspaas

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Egil Haugbjørg	Rådhusgata 3
Styremedlem	Oddny Øverkil	Rådhusgata 3
Styremedlem	Yvonne Aspaas	Rådhusgata 3
Varamedlem	Arve Bjørnås	Rådhusgata 1 D
Varamedlem	Grethe Sørmo Førde	Rådhusgata 1 C

Valgkomiteen

Kari Johansen	Rådhusgata 1 F
Ingrid Myrvik	Rådhusgata 3

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Bjørk II Borettslag

Borettslaget består av 17 andelsleiligheter.

Bjørk II Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 994581937, og ligger i MERÅKER kommune med følgende adresse:

Bjørk II

Gårds- og bruksnummer :
22 15

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Bjørk II Borettslag har 2 ansatte. Det er ikke registrert skader eller ulykker som følge av utførelsen av arbeidsoppgaver.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er Orkla Revisjon AS.



Oversikt over styrets viktigste oppgaver i 2020:

1. Overføring av leilighet 204 til Harry Størseth med beboere Frida Nordstrøm og Sander Almås.
2. Endring og tilpasning av budsjett 2020 i forbindelse med bl.a. større vedlikeholds- og investeringsprosjekter.
3. Utarbeidet likviditetsbudsjett for borettslaget 2021.
4. Justert vedlikeholdsbudsjettet for borettslaget for årene 2021 – 2024.
5. Fulgt opp funksjonsnivå for komfyrvaktordningen som ble innkjøpt og montert i slutten av 2019 i samarbeid med Meråker Brannvesen.
6. Fulgt opp avtalen med Lås & Montørservice om funksjonalitet og vedlikehold av brannalarmanlegg.
7. Gjennomført eltilsyn på hele borettslaget ved hjelp av Elman AS.
8. Fulgt opp eltilsynsrapporten med montering av overspenningsvern, utskifting av varmtvannstanker, framlegging av kabel og montering av 3 uttak for lading av elbiler – etter pålegg fra statlige myndigheter m.v. Arbeidet i hovedsak utført av Meråker VVS AS og Elman AS.
9. Foretatt rensing av alle ventilasjonsanlegg og utskifting av drivemotor i anleggene i leilighetene m.v. Inngått vedlikeholdsavtale med NOVA Drift AS for ventilasjonsanleggene.
10. Fornylelse av avtaler om internett og TV-kanaler med Altibox som har gitt beboerne bedre og sikrere TV-tilbud og internett-tilknytning.
11. Tatt bort to store trær som var i ferd med å trenge inn i dreneringsopplegget for byggets vestre side. Arbeidet ble utført av firma Frode Vaagland AS.
12. Fulgt opp avtalen med Rentokil AS for bekjempelse av smågnagere ved utplassering av åtebokser og sprøyting mot småfluer i noen leiligheter.
13. Fulgt opp avtalen med Meråker Bygdeservice vedrørende brøyting og strøing.
14. Fulgt opp sak overfor Gjensidige og skadevolder ved knusing av dørglass i 1.etasje.
15. Ellers har det vært en god del utskifting av hvitevarer i leilighetene med utbetaling av sum tilsvarende egenandeler ved forsikrings saker.
16. Gått over alle tak og taknedløp for å sikre fri passasje for vann. Arbeidet utført av Arve Bjørnås og vaktmester.
17. Gjennomført brannøvelser varslet og uvarslet.



18. Fulgt opp regnskap og budsjett- og borettslaget har et overskudd på ca. kr. 183.000,- for 2020. Styret foreslår at dette overføres til egenkapitalen.

Meråker 02.02. 2021

Egil Haugbjørg, styreleder

Oddny Øverkil, nestleder

Yvonne Aspaas, styremedlem



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 173 274.

Andre inntekter består i hovedsak av egenandel forsikringssak og utbetaling fra Gjensidige Forsikring i forbindelse med forsikringssak.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 690 656.

Dette er kr 50 575 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak noe lavere drifts- og vedlikeholdskostnader enn estimert i budsjett.

Resultat

Årets resultat på kr 211 958 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 361 402 og 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 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som for 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 2 678. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bjørk II Borettslag.

Lån

Bjørk II Borettslag har lån i Sparebank1 Midt-Norge.



Serielån (nibor), løpetid 45 år, flytende rente 1,61 %, avdragsfrihet frem til 2030. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



ORKLA REVISJON

Til generalforsamlingen i Borettslaget Bjørk II

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Bjørk II årsregnskap som viser et overskudd på kr 211 958. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 avvirket.

Telefon 73 10 39 00
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
E-postadresse: post@orklarevisjon.no
Org.nr: 925 180 386 MVA
Foretaksregisteret
www.orklarevisjon.no

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Styret i Borettslaget Bjørk II og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



ORKLA REVISJON

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Trondheim, 29. april 2021

Orkla Revisjon AS

Katrine Engen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Telefon 73 10 39 00
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
E-postadresse: post@orklarevisjon.no
Org.nr: 925 180 386 MVA
Foretaksregisteret
www.orklarevisjon.no

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av www.orklarevisjon.no og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

Engen, Katrine

 **bankID**

Dato og tid (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

29.04.2021 08.35.07

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



BORETTSLAGET BJØRK II ORG.NR. 994 581 937, KUNDENR. 5974

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	149 443	359 833	149 443	361 401
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	211 958	288 810	426 769	406 700
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	0	-499 200	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	211 958	-210 390	426 769	406 700
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	361 402	149 443	576 212	768 101
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	434 561	286 927		
Kortsiktig gjeld	-73 159	-137 484		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	361 402	149 443		



BORETTLAGET BJØRK II
ORG.NR. 994 581 937, KUNDENR. 5974

RESULTATREGNSKAP


	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 167 600	1 167 600	1 168 000	1 168 000
Andre inntekter	3	5 674	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 173 274	1 167 600	1 168 000	1 168 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-34 927	-62 976	-52 931	-53 150
Styrehonorar	5	-21 000	-18 000	-21 000	-21 000
Revisjonshonorar	6	-8 125	-10 625	-11 000	-8 500
Forretningsførerhonorar		-47 463	-46 125	-48 000	-49 000
Konsulenthonorar	7	-244	0	-3 000	-2 500
Drift og vedlikehold	8	-325 472	-131 538	-344 500	-106 000
Forsikringer		-44 986	-42 832	-46 000	-49 000
Kommunale avgifter	9	-86 931	-78 973	-85 000	-77 000
Energi/fyring		-15 579	-24 210	-20 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-73 426	-40 596	-74 000	-105 000
Andre driftskostnader	10	-32 504	-25 805	-35 800	-35 150
SUM DRIFTSKOSTNADER		-690 656	-481 680	-741 231	-526 300
DRIFTSRESULTAT		482 618	685 920	426 769	641 700
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 098	8 104	0	0
Finanskostnader	12	-276 758	-405 214	0	-235 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-270 660	-397 110	0	-235 000
ÅRSRESULTAT		211 958	288 810	426 769	406 700
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		211 958	288 810		




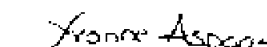
BALANSE, ORG.NR. 994 581 937, KUNDENR. 5974

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	30 970 000	30 970 000
Tomt		1 875 000	1 875 000
SUM ANLEGGSMIDLER		32 845 000	32 845 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		74	20 920
Forskuddsbetalte kostnader		39 348	42 119
Andre kortsiktige fordringer	14	4 221	0
Driftskonto OBOS-banken		272 667	105 266
Skattetrekkskonto OBOS-banken		216	2 145
Sparekonto OBOS-banken		6 558	6 526
Innestående i andre banker		111 477	109 950
SUM OMLØPSMIDLER		434 561	286 927
SUM EIENDELER		33 279 561	33 131 927
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 17 * 5000		85 000	85 000
Opptjent egenkapital		3 278 731	3 066 773
SUM EGENKAPITAL		3 363 731	3 151 773
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	13 420 170	13 420 170
Borettsinnskudd	16	16 422 500	16 422 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		29 842 670	29 842 670
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 168	4 938
Leverandørgjeld		848	15 029
Skyldige offentlige avgifter	17	818	3 784
Påløpte renter		56 055	107 770
Annen kortsiktig gjeld	18	5 270	5 963
SUM KORTSIKTIG GJELD		73 159	137 484
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 279 561	33 131 927
Pantstillelse	19	32 845 000	32 845 000
Garantiansvar		0	0

Meråker, 23.04.2021
Styret i Borettslaget Bjørk II


Egil Haugbjørg


Oddhy Øverkil


Yvonne Aspås

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

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

INNETEKTER

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.

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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Lån Leiligheter	821 172
Felleskostnader	326 268
Kabel-tv	20 160
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 167 600

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Utbetalt fra Gjensidige i forbindelse med forsikringssak	3 674
Viderefakturert i forbindelse med forsikringssak	2 000
SUM ANDRE INNETEKTER	5 674

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-23 819
Lønn rengjøringshjelp	-2 400
Påløpte feriepenger	-3 277
Arbeidsgiveravgift	-5 353
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 118
Yrkesskadeforsikring	-1 195

SUM PERSONALKOSTNADER **-34 927**

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 21 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Andre konsulenthonorarer	-244
--------------------------	------

SUM KONSULENTHONORAR **-244**

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-24 479
Drift/vedlikehold VVS	-17 934
Drift/vedlikehold elektro	-122 619
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 519
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 213
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-117 214
Egenandel forsikring	-12 495

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-325 472**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-33 812
Renovasjonsavgift	-53 119

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-86 931**

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

Lokalleie	-750
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 152
Verktøy og redskaper	-1 459
Driftsmateriell	-1 822
Lyspærer og sikringer	-1 850
Snørydding	-12 438
Kontor- og datarekvisita	-329
Andre kontorkostnader	-465
Porto	-1 124
Drivstoff biler, maskiner osv.	-275
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-148
Bank- og kortgebyr	-2 392
Velferdskostnader	-300
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-32 504

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	123
Renter av sparekonto i OBOS-banken	32
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	74
Kundeutbytte fra Gjensidige	5 869
SUM FINANSINTEKTER	6 098

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i SpareBank 1	-276 758
SUM FINANSKOSTNADER	-276 758

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2009	30 970 000
SUM BYGNINGER	30 970 000

Tomten ble kjøpt i 2008

Gnr.22/bnr.15

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

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	4 221
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 221

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

SpareBank 1 SMN

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,61 %. Løpetiden er 45 år.

Opprinnelig 2009	-16 422 500	
Nedbetalt tidligere	3 002 330	
Nedbetalt i år	0	
		-13 420 170
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-13 420 170

Snr: Snavn:
5974 Bjørk II
Borettslag

Leil. nr	Andel fellesgjeld	Andel innskudd	Total finansiering	Prosentvis andel fellesgjeld
1	790 527	967 500	1 758 027	45 %
2	708 944	867 500	1 576 444	45 %
3	667 956	817 500	1 485 456	45 %
4	667 956	817 500	1 485 456	45 %
5	708 944	867 500	1 576 444	45 %
6	933 689	1 142 500	2 076 189	45 %
7	811 118	992 500	1 803 618	45 %
8	708 947	867 500	1 576 447	45 %
9	688 553	842 500	1 531 053	45 %
10	811 121	992 500	1 803 621	45 %
11	851 913	1 042 500	1 894 413	45 %
12	974 486	1 192 500	2 166 986	45 %
13	851 914	1 042 500	1 894 414	45 %
14	749 740	917 500	1 667 240	45 %
15	749 740	917 500	1 667 240	45 %
16	851 914	1 042 500	1 894 414	45 %
17	892 708	1 092 500	1 985 208	45 %
	13 420 170	16 422 500	29 842 670	

Andelseierne i borettslaget har lik prosentvis fordeling av fellesgjelden. Det betyr at den prosentvise fordelingen av andel fellesgjeld som hver andelseier skal nedbetale gjennom felleskostnadene og det de skal finansiere selv gjennom innskuddet varierer. Den opprinnelige finansieringsplanen viser at de ulike andelene er finansiert med en fellesgjeldsandel som er lik 45%.



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 beholdes 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 investeringer.

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 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	SpareBank 1 SMN Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2030	Første avdrag er 01/04-2030
3, 4		2 250
9		2 300
2, 5, 8		2 400
14, 15		2 500
1		2 650
7, 10		2 750
11, 13, 16		2 850
17		3 000
6		3 150
12		3 250

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2009	-16 422 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-16 422 500

NOTE: 17

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-216
Skyldig arbeidsgiveravgift	-602
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-818

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-3 277
Avsatt strøm for desember	-1 993
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 270

**NOTE: 19**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 422 500
Pantelån	13 420 170
TOTALT	29 842 670

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	30 970 000
Tomt	1 875 000
TOTALT	32 845 000



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Oddny Øverkil Rådhusgata 3

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Styreleder Egil Haugbjørg Rådhusgata 3

Styremedlem Yvonne Aspaas Rådhusgata 3

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Grethe Sørmo Førde Rådhusgata 1 C

2. Gerry Weldezgh Rådhusgata 1 E

C. Som valgkomité for 2 år foreslås:

Kari Johansen Rådhusgata 1 F

Valgkomitémedlem som ikke er på valg Ingrid Myrvik.

I valgkomiteen for Bjørk II Borettslag

Kari Johansen
Ingrid Myrvik



Annen informasjon om borettslaget

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Bjørk II Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Egil Haugbjørg.

Renhold

Borettslaget har avtale med Sissel Haugbjørg om renhold av fellesarealene.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79836291. 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.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.



Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.