



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 958 472 714
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJØRKHAUG BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.05.2021

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, 10.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		749 332	715 956
Sum inntekter		749 332	715 956
Kostnader			
Lønnskostnad		39 890	38 908
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 272	6 272
Annen driftskostnad		806 260	573 088
Sum kostnader		852 422	618 269
Driftsresultat		-103 090	97 687
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 383	4 765
Sum finansinntekter		2 383	4 765
Annen finanskostnad		28 619	35 494
Sum finanskostnader		28 619	35 494
Netto finans		-26 236	-30 729
Ordinært resultat før skattekostnad		-129 326	66 958
Ordinært resultat etter skattekostnad		-129 326	66 958
Årsresultat		-129 326	66 958
Totalresultat		-129 326	66 958
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-129 326	66 958
Sum overføringer og disponeringer		-129 326	66 958



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		901 125	901 125
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		523	6 796
Sum varige driftsmidler		901 648	907 920
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		901 648	907 920
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		30 584	62 128
Sum fordringer		30 584	62 128
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		513 500	697 791
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		513 500	697 791
Sum omløpsmidler		544 083	759 918
SUM EIENDELER		1 445 732	1 667 839

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 700	1 700
Sum innskutt egenkapital		1 700	1 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		53 502	182 828
Sum opptjent egenkapital		53 502	182 828
Sum egenkapital		55 202	184 528
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 216 868	1 260 182
Øvrig langsiktig gjeld		160 900	160 900
Sum annen langsiktig gjeld		1 377 768	1 421 082
Sum langsiktig gjeld		1 377 768	1 421 082
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		113	217
Leverandørgjeld		2 081	60 154
Skyldige offentlige avgifter		561	508
Annen kortsiktig gjeld		10 007	1 350
Sum kortsiktig gjeld		12 762	62 229
Sum gjeld		1 390 530	1 483 311
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 445 732	1 667 839



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446890

Enheten

Organisasjonsnummer: 958 472 714
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJØRKHAUG BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.05.2021

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: 958 472 714
BJØRKHAUG BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		749 332	715 956
Sum inntekter		749 332	715 956
Kostnader			
Lønnskostnad		39 890	38 908
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 272	6 272
Annen driftskostnad		806 260	573 088
Sum kostnader		852 422	618 269
Driftsresultat		-103 090	97 687
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 383	4 765
Sum finansinntekter		2 383	4 765
Annen finanskostnad		28 619	35 494
Sum finanskostnader		28 619	35 494
Netto finans		-26 236	-30 729
Ordinært resultat før skattekostnad		-129 326	66 958
Ordinært resultat etter skattekostnad		-129 326	66 958
Årsresultat		-129 326	66 958
Totalresultat		-129 326	66 958
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-129 326	66 958
Sum overføringer og disponeringer		-129 326	66 958



Organisasjonsnr: 958 472 714
BJØRKHAUG BORETTSLAG

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		901 125	901 125
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		523	6 796
Sum varige driftsmidler		901 648	907 920

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		901 648	907 920
-------------------	--	---------	---------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		30 584	62 128
Sum fordringer		30 584	62 128

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		513 500	697 791
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		513 500	697 791

Sum omløpsmidler		544 083	759 918
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		1 445 732	1 667 839
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 700	1 700
Sum innskutt egenkapital		1 700	1 700



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	53 502	182 828
Sum opptjent egenkapital	53 502	182 828
Sum egenkapital	55 202	184 528
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 216 868	1 260 182
Øvrig langsiktig gjeld	160 900	160 900
Sum annen langsiktig gjeld	1 377 768	1 421 082
Sum langsiktig gjeld	1 377 768	1 421 082
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	113	217
Leverandørgjeld	2 081	60 154
Skyldige offentlige avgifter	561	508
Annen kortsiktig gjeld	10 007	1 350
Sum kortsiktig gjeld	12 762	62 229
Sum gjeld	1 390 530	1 483 311
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 445 732	1 667 839



Organisasjonsnr: 958 472 714
BJØRKHAUG BORETTSLAG

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



Årsmøte 2021

Bjørkhaug Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 28. april - 1. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Bjørkhaug Borettslag. Avstemningen åpner 28. april kl. 09:00 og lukker 1. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6193>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Bjørkhaug Borettslag

Tore Johansen

Harald Stokkedal Bokn

Erik Johannessen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Arne Furnes og Erik Johannessen

Forslag til vedtak

Arne Furnes og Erik Johannessen er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 24 000.

Styrets innstilling

Godkjennes

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 24 000.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd kr 129 326 dekkes ved overføring fra egenkapital.

Styrets innstilling

Godkjennes

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

- 1. 6193 Bjørkhaug Brl - Årsregnskap 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tore Johansen	Fageråsveien 19 C
Styremedlem	Harald Stokkedal Bokn	Fageråsveien 19 B
Styremedlem	Erik Johannessen	Fageråsveien 19 A
Varamedlem	Elisabeth Heggernes	Fageråsveien 19 B
Varamedlem	Iril Naustdal	Fageråsveien 19 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

Generelle opplysninger om Bjørkhaug Borettslag

Borettslaget består av 17 andelsleiligheter.

Bjørkhaug Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 958472714, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Fageråsveien 19

Gårds- og bruksnummer :
160 512

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.

Bjørkhaug Borettslag har ingen ansatte.

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 Revisorgruppen Hordaland AS.

Styrets arbeid

Styret har i sitt arbeid gjort tilpasninger for smittevern i koronasituasjon, og har jevnført med kommunens regler og anbefalinger. Det er avholdt en befaring i tilknytning kjøkkenhage hvor både faste- og varamedlemmer til styret har deltatt. Øvrige styremøter har blitt avholdt med styrets tre faste medlemmer.

Tiltak i styrets og borettslagets regi i 2020:



- Installasjon av felles brannvarslingsanlegg, med detektor/varsling i hver leilighet og i fellesarealer.
- Nye kjellerdører med smekklås.
- Tilrettelegging for kjøkkenhage til beboere på uteareal i skråning vest for blokken.
- Elbil-lading. Installert i 2019, i 2020 etablert ordning for registrering av strømforbruk og kostnad knyttet til den enkelte bruker.
- Reparasjon tak, for lekkasje i loftsleilighet i 19 c og diverse reparasjoner rundt luftehetter og mønestein. Rengjøring tak/fjerning av mose. Utgifter til takreparasjon er tilnærmet samsvarende med underskudd i resultatregnskap; det var en driftskostnad utover budsjett. Samtidig var utlegg til brannvarsling planlagt finansiert som driftsutgift med uttak fra sparekonto, og vi havner derfor på ok nivå på disponible midler.
- Tilstandsrapport på tak, i forbindelse med reparasjoner, for vurdering av større tiltak på lengre sikt.
- Arbeid med veilag for felles tilkomstvei fra Fageråsveien. Rettigheter i tilkomstveien for til sammen 48 boenheter ble formalisert i 1959.

Her er to borettslag, Bjørkhaug (i Fageråsveien 19 a-b-c) og Fageråsveien 21 a-b-c med henholdsvis 17 og 18 boenheter. 13 øvrige boenheter i veilaget er fordelt på to firemannsboliger, en tomannsbolig og en tremannsbolig, alle selveiende (Fageråsveien 17 a-b, 19, 19 d, 19 e-f).

Styreleder i Bjørkhaug borettslag leder veilaget og har koordinert innspill og tilsvar i spørsmål om bruksrett/innpåkjøp for naboeiendom i Fageråsveien 15. Styreleder i det andre borettslaget, Fageråsveien 21 a-b-c, holder regnskap på brøyteutgifter og vedlikehold av fellesareal/lekeplass og fakturerer de øvrige forholdsmessig etter antall boenheter på hver adresse. Større arbeid med asfaltering tilbake i tid ble fordelt tilsvarende. Hver boenhet svarer for 1/48, det vil si 2,08 %, av utgifter. For andelshavere i borettslaget inngår utgifter til vedlikehold/brøyting av vei i felleskostnader.

- Vedlikeholdsplan. I forberedelse av vedlikeholdsplan har vi fått utarbeidet forenklet tilstandsrapport av OBOS prosjekt, for registrering av bygningsdeler og råd om vedlikeholdstiltak som bør gjennomføres/prioriteres.

Styret tar dokumentasjon fra tilstandsrapport inn i arbeid med vedlikeholdsplan. Her må på sikt påregnes utgifter av mindre og større/betydelig grad, og det er derfor behov for en prioritert oversikt på tiltak, kostnad og fremdrift. I første omgang innhenter vi priser på tiltak som er anbefalt i rapporten (tak, vvs, kjellervinduer, el-skap for fellesstrøm i kjeller og reparasjon av betongskader i kjeller).



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 749 332.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 852 422.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -129 326 og foreslås dekket ved overføring fra 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 531 321 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 68 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Bergen kommune

Kommunale avgifter er beregnet ihht Bergen kommune sine satser.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med kr 39 100. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på ca 7% fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bjørkhaug Borettslag.



Lån

Bjørkhaug Borettslag har lån i Handelsbanken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesats pr 31.12.2020 var 1,70% med løpetid på 30 år.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er budsjettert med kr 43 700.

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.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene kategori 001 på 3% fra 01.01.2021.

Endringer: Kategori 119 Dugnad à kr 100 pr mnd er avsluttet og innkreving er tatt inn i kategori 001 Felleskostnader fom 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Bjørkhaug Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2020

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Bjørkhaug Borettslag sitt årsregnskap som viser et underskudd på kroner 129 326. 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 selskapets 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 (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 forpliktelser 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 består av årsrapport og budsjett, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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 hadde konkludert 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 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.



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



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 øvrige 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 bokføringskikk i Norge.

Bergen, den 20. mars 2021
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



BJØRKHAUG BORETTSLAG ORG.NR. 958 472 714, KUNDENR. 6193

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		697 689	666 088	697 689	531 322
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-129 326	66 958	-26 072	197 850
Tilbakeføring av avskrivning	14	6 272	6 272	6 272	1 200
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-43 314	-41 629	-40 000	-49 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-166 368	31 602	-59 800	150 050
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		531 321	697 689	637 889	681 372
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		544 083	759 918		
Kortsiktig gjeld		-12 762	-62 229		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		531 321	697 689		



BJØRKHAUG BORETTSLAG
ORG.NR. 958 472 714, KUNDENR. 6193

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	736 764	715 956	734 000	756 000
Andre inntekter	3	12 568	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		749 332	715 956	734 000	756 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 890	-17 408	-20 500	-20 500
Styrehonorar	5	-24 000	-21 500	-20 400	-24 000
Avskrivninger	14	-6 272	-6 272	-6 272	-1 200
Revisjonshonorar	6	-5 223	-5 058	-5 200	-5 350
Forretningsførerhonorar		-42 610	-41 410	-42 600	-43 700
Konsulenthonorar	7	-6 439	0	0	0
Drift og vedlikehold	8	-416 415	-196 371	-287 000	-68 000
Forsikringer		-36 616	-33 718	-36 700	-39 100
Kommunale avgifter	9	-194 366	-188 658	-191 000	-201 500
Energi/fyring		-20 749	-22 797	-22 000	-22 000
TV-anlegg/bredbånd		-54 162	-58 252	-65 300	-66 500
Andre driftskostnader	10	-29 680	-26 825	-26 700	-44 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-852 422	-618 269	-723 672	-536 150
DRIFTSRESULTAT		-103 090	97 687	10 328	219 850
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 383	4 765	0	0
Finanskostnader	12	-28 619	-35 494	-36 400	-22 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-26 236	-30 729	-36 400	-22 000
ÅRSRESULTAT		-129 326	66 958	-26 072	197 850
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	66 958		
Fra opptjent egenkapital		-129 326	0		



BJØRKHAUG BORETTSLAG ORG.NR. 958 472 714, KUNDENR. 6193

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	901 125	901 125
Andre varige driftsmidler	14	523	6 796
SUM ANLEGGSMIDLER		901 648	907 920
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 703	7 482
Forskuddsbetalte kostnader		26 881	54 646
Driftskonto OBOS-banken		260 735	258 314
Skattetrekkkonto OBOS-banken		517	517
Sparekonto OBOS-banken		252 248	438 960
SUM OMLØPSMIDLER		544 083	759 918
SUM EIENDELER		1 445 732	1 667 839
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 17 * 100		1 700	1 700
Opptjent egenkapital		53 502	182 828
SUM EGENKAPITAL		55 202	184 528
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 216 868	1 260 182
Borettsinnskudd	16	160 900	160 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 377 768	1 421 082
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 150	0
Leverandørgjeld		2 081	60 154
Skyldige offentlige avgifter	17	561	508
Påløpte renter		113	217
Annen kortsiktig gjeld	18	6 857	1 350
SUM KORTSIKTIG GJELD		12 762	62 229
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 445 732	1 667 839
Pantstillelse	19	2 000 000	2 000 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 18.03.2021

Styret i Bjørkhaug Borettslag

Tore Johansen /s/

Harald Stokkedal Bokn /s/

Erik Johannessen /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.

INNETEKTER

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**

Felleskostnader	713 664
Dugnad	20 400
Parkering	2 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	736 764

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskonro	1
Nettinnbetalinger	1 487
Tilskudd Bergen Kommune	11 080
SUM ANDRE INNETEKTER	12 568

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-10 650
Påløpte feriepenger	-1 278
Arbeidsgiveravgift	-5 066
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 104
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 890

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 24 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 223.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-3 401
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-32
Andre konsulentonorarer	-3 006
SUM KONSULENTHONORAR	-6 439

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-200 024
Drift/vedlikehold VVS	-12 820
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 161
Drift/vedlikehold brannsikring	-193 410
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-416 415

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-53 588
Vann- og avløpsavgift	-89 565
Feieavgift	-5 765
Renovasjonsavgift	-45 448
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-194 366

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 154
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 455
Driftsmateriell	-429
Trykksaker	-137
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-4 600
Andre kontorkostnader	-374
Telefon, annet	-5 417
Porto	-251
Bank- og kortgebyr	-2 243
Velferdskostnader	-620
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-29 680

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	136
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 038
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	209
SUM FINANSINNTEKTER	2 383

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

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-28 619
SUM FINANSKOSTNADER	-28 619

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1956	826 977
Dør/porttelefoner anskaffet i 2008	74 148
SUM BYGNINGER	901 125

Tomten ble kjøpt i 1956

Gnr.160/bnr.512

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin	
Kostpris	31 363
Avskrevet tidligere	-24 567
Avskrevet i år	-6 272
	523
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	523

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -6 272**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2012	-1 900 000
Nedbetalt tidligere	639 818
Nedbetalt i år	43 314

-1 216 868

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -1 216 868**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-160 900
-------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD -160 900**NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-561
----------------------------	------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -561**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 278
Gebyrer	-140
Påløpte kostnader	-5 439

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -6 857



NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	160 900
Pantelån	1 216 868
TOTALT	1 377 768

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

Bygninger	901 125
TOTALT	901 125



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.

Parkering

Borettslaget har 9 faste parkeringsplasser og én gjesteparkingsplass. Det vises til husordensregler vedrørende parkering:
"Parkeringsplasser tildeles etter søknad til styret. Det er en forutsetning at søker har egen bil for å få tildelt plass. Ellers tildeling etter ansiennitet. Parkeringsplass følger ikke leilighet ved fremleie. Styret tildeler plass i fremleieperioden etter samme regler som fast plass".

Nøkler

Nøkkel til gatedør kan bestilles via styreleder.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6601473. 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.

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.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

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.



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Det ønskelig å ha litt rotasjon på verv. Samtidig ligger det behov for kontinuitet i oppfølging av oppgaver på de faste styremedlemmene. Det er derfor mest aktuelt med nye varamedlemmer i denne omgang.

For de faste medlemmene i styret er det slik:

Erik Johannessen går videre på år to som styremedlem.

Harald Stokkedal Bokn står på valg og har sagt seg villig til å stille som styreleder.

Tore Johansen står på valg og har sagt seg villig til å være med i styret, for å holde tråden i overgangen for Harald som ny styreleder og for oppfølging av veilaget og krav fra Fageråsveien 15 om innpåkjøp/veirett. Veisaken er litt omfattende og kompleks å jobbe med, mot eier i Fageråsveien 15 og i oppfølging overfor andre naboeiendommer som har part i veien.

Innstilling

Kandidater velges som foreslått.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Harald Stokkedal Bokn

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Tore Johansen

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Elin Fuglseth

Silje Kathrine Høyland



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.