



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: 17.06.2021

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, 02.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 692 000	1 632 000
Sum inntekter		1 692 000	1 632 000
Kostnader			
Lønnskostnad		101 630	65 608
Annen driftskostnad		1 077 580	2 148 691
Sum kostnader		1 179 210	2 214 298
Driftsresultat		512 790	-582 298
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 038	17 701
Sum finansinntekter		17 038	17 701
Annen finanskostnad		177 618	182 242
Sum finanskostnader		177 618	182 242
Netto finans		-160 580	-164 541
Ordinært resultat før skattekostnad		352 211	-746 839
Ordinært resultat etter skattekostnad		352 211	-746 839
Årsresultat		352 211	-746 839
Totalresultat		352 211	-746 839
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		352 211	-746 839
Sum overføringer og disponeringer		352 211	-746 839



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		4 296 163	4 296 163
Sum varige driftsmidler		4 296 163	4 296 163
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 296 163	4 296 163
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		12 436	144 244
Sum fordringer		12 436	144 244
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		521 319	384 890
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		521 319	384 890
Sum omløpsmidler		533 755	529 135
SUM EIENDELER		4 829 918	4 825 298

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		10 092 661	10 444 872
Sum opptjent egenkapital		-10 092 661	-10 444 872
Sum egenkapital		-10 089 661	-10 441 872
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 412 988	10 610 521
Øvrig langsiktig gjeld		4 290 000	4 290 000
Sum annen langsiktig gjeld		14 702 988	14 900 521
Sum langsiktig gjeld		14 702 988	14 900 521
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		185 958	197 590
Leverandørgjeld		18 844	164 252
Skyldige offentlige avgifter		5 481	4 808
Annen kortsiktig gjeld		6 308	
Sum kortsiktig gjeld		216 591	366 649
Sum gjeld		14 919 579	15 267 170
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 829 918	4 825 298



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 549478

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: 17.06.2021

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, 28.07.2021



Organisasjonsnr: 956 190 738
BJØRNDALSTRÆ BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 692 000	1 632 000
Sum inntekter		1 692 000	1 632 000
Kostnader			
Lønnskostnad		101 630	65 608
Annen driftskostnad		1 077 580	2 148 691
Sum kostnader		1 179 210	2 214 298
Driftsresultat		512 790	-582 298
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 038	17 701
Sum finansinntekter		17 038	17 701
Annen finanskostnad		177 618	182 242
Sum finanskostnader		177 618	182 242
Netto finans		-160 580	-164 541
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		352 211	-746 839
Årsresultat		352 211	-746 839
Totalresultat		352 211	-746 839
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		352 211	-746 839
Sum overføringer og disponeringer		352 211	-746 839



Organisasjonsnr: 956 190 738
BJØRNDALSTRÆ BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		4 296 163	4 296 163
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 296 163	4 296 163
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		12 436	144 244
Sum fordringer		12 436	144 244
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		521 319	384 890
Sum omløpsmidler		533 755	529 135
SUM EIENDELER		4 829 918	4 825 298
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		10 092 661	10 444 872



Sum opptjent egenkapital	-10 092 661	-10 444 872
Sum egenkapital	-10 089 661	-10 441 872
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 412 988	10 610 521
Øvrig langsiktig gjeld	4 290 000	4 290 000
Sum annen langsiktig gjeld	14 702 988	14 900 521
Sum langsiktig gjeld	14 702 988	14 900 521
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	185 958	197 590
Leverandørgjeld	18 844	164 252
Skyldige offentlige avgifter	5 481	4 808
Annen kortsiktig gjeld	6 308	
Sum kortsiktig gjeld	216 591	366 649
Sum gjeld	14 919 579	15 267 170
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 829 918	4 825 298



Organisasjonsnr: 956 190 738
BJØRNDALSTRÆ 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

Bjørndalstræ Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 14. juni - 17. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Bjørndalstræ Borettslag. Avstemningen åpner 14. juni kl. 09:00 og lukker 17. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6126>

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. Rutine for drift av garasjeanlegg / garasjelag
6. Fjerne gamle rør
7. Rust på vindu
8. Oppgradering av gjerde mot garasjen
9. Delegert og varadelegert til OBOS generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Bjørndalstræ Borettslag

Christer Vedeler

Christer Vedeler

Henning Knapstad

Svein Landro



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

Rune Nilsen og Terje Sivle

Forslag til vedtak

Rune Nilsen og Terje Sivle er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50 000.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Godkjenne årsrapport og regnskap. Årets resultat overføres til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport inkl regnskap GF.docx.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christen Vedeler	Vadmyrveien 51
Styremedlem	Henning Knapstad	Vadmyrveien 29
Styremedlem	Svein Landro	Vadmyrveien 45
Varamedlem	Janne Helen Kjøde	Vadmyrveien 57
Varamedlem	Rune Nilsen	Vadmyrveien 25
Varamedlem	Terje Sivle	Postboks 95 Loddefjord

Til april 2021 besto styret av Stein Totland (styreleder), Janne Helene Kjøde (styremedlem), Henning Knapstad (styremedlem), Morten Eliassen (varamedlem), Rune Nilsen (varamedlem) og Noralf Øksnes (varamedlem)

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 ansettelser.

Generelle opplysninger om Bjørndalstræ Borettslag

Borettslaget består av 30 andelsleiligheter.

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

Vadmyrveien 1 - 11
Vadmyrveien 13 - 31
Vadmyrveien 33 - 59

Gårds- og bruksnummer :
124 117

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

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.

Bjørndalstræ 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.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende 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 1 692 000
Dette er iht budsjett

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr – 1 179 210
Dette er kr 181 599 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at der er brukt mindre på drift og vedlikehold

Resultat

Årets resultat på kr 352 211 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 317 164 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.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 145 000 til diverse drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Kommunale avgifter er budsjettet til kr 442 440 for 2021.



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 til kr 143 850. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bjørndalstræ Borettslag.

Lån

Bjørndalstræ Borettslag har lån i Husbanken og OBOS banken

Lånet i Husbanken er estimert nedbetalt i 2044. Det betales både renter og avdrag på dette lånet.

Lånet i OBOS banken er estimert nedbetalt i 2029. Det betales både renter og avdrag på dette lånet.

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

Forretningsførerhonoraret er budsjettert til kr 54 950

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 er basert på en økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i
Bjørndalstræ Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2020

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Bjørndalstræ Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 352 211. 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



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



fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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, 03. juni 2021

Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire

Statsautorisert revisor



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

**INFORMASJON OM
ÅRSREGNSKAPET**

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

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

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

**DISPONIBLE
MIDLER**

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	162 486	278 015	162 486	317 164
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	352 211	-746 839	134 591	607 135
Tillegg for nye langsiktige lån	14 250 000	1 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14 -447 533	-368 690	-443 000	-476 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	154 678	-115 529	-308 409	131 135
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	317 164	162 486	-145 923	448 299

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE
MIDLER:**

Omløpsmidler	533 755	529 135
Kortsiktig gjeld	-216 591	-366 649
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	317 164	162 486



Bjørndalstræ Borettslag

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 692 000	1 632 000	1 694 000	1 777 000
Andre inntekter		0	0	2 400	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 692 000	1 632 000	1 696 400	1 777 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-51 630	-15 608	-7 500	-7 600
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-6 051	-5 876	-6 000	-6 500
Forretningsførerhonorar		-53 610	-52 100	-53 670	-54 950
Konsulenthonorar	6	-583	-1 153	-1 500	-8 000
Kontingenter		-6 000	-12 000	0	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-233 106	-1 353 649	-478 000	-145 000
Forsikringer		-133 190	-121 284	-127 400	-143 850
Kommunale avgifter	8	-440 947	-431 546	-446 500	-442 440
Energi/fyring		-25 603	-28 845	-30 000	-26 000
TV-anlegg/bredbånd		-70 308	-65 721	-70 500	-70 500
Andre driftskostnader	9	-108 181	-76 517	-89 739	-104 025
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 179 210	-2 214 298	-1 360 809	-1 064 865
DRIFTSRESULTAT		512 790	-582 298	335 591	712 135
FINANSINNEKTER/- KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	17 038	17 701	0	0
Finanskostnader	11	-177 618	-182 242	-201 000	-105 000
RES. FINANSINNT./- KOSTNADER		-160 580	-164 541	-201 000	-105 000
ÅRSRESULTAT		352 211	-746 839	134 591	607 135
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		352 211	-746 839		



Bjørndalstræ Borettslag

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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	4 296 163	4 296 163
SUM ANLEGGSMIDLER		4 296 163	4 296 163
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		12 436	144 244
Driftskonto OBOS-banken		473 037	283 137
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	3 750
Sparekonto OBOS-banken		48 282	98 004
SUM OMLØPSMIDLER		533 755	529 135
SUM EIENDELER		4 829 918	4 825 298
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 125		3 000	3 000
Udekket tap	13	-10 092 661	-10 444 872
SUM EGENKAPITAL		-10 089 661	-10 441 872
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	10 412 988	10 610 521
Borettsinnskudd	15	4 290 000	4 290 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 702 988	14 900 521
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		18 844	164 252
Skyldige offentlige avgifter	16	5 481	4 808
Påløpte renter		39 954	71 592
Påløpte avdrag		146 004	125 998
Annen kortsiktig gjeld	17	6 308	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		216 591	366 649
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 829 918	4 825 298
Pantstillelse	18	17 095 000	17 095 000
Garantiansvar		0	0



Bjørndalstræ Borettslag

Bergen, 04.06.2021
Styret i Bjørndalstræ Borettslag

Christen Vedeler /s/

Svein Landro /s/

Henning Knapstad /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 692 000
SUM INNKREVDE	1 692 000
FELLESKOSTNADER	



Bjørndalstræ Borettslag

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-36 450
Påløpte feriepenge	-4 374
Arbeidsgiveravgift	-12 806
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-51 630

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 50 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 051.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-583
SUM KONSULENTHONORAR	-583

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-170 033
Drift/vedlikehold VVS	-39 809
Drift/vedlikehold elektro	-4 624
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 640
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-233 106

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-134 460
Vann- og avløpsavgift	-208 024
Feieavgift	-11 853
Renovasjonsavgift	-86 610
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-440 947



NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-20 792
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 979
Diverse leiekostnader/leasing	-7 357
Verktøy og redskaper	-1 847
Snørydding	-45 463
Andre kontorkostnader	-896
Porto	-625
Drivstoff biler, maskiner osv.	-3 568
Bank- og kortgebyr	-2 429
Velferdskostnader	-2 225
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-108 181

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	129
Renter av sparekonto i OBOS-banken	278
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 631
SUM FINANSINNTEKTER	17 038

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-150 524
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-27 091
Renter på leverandørgjeld	-3
SUM FINANSKOSTNADER	-177 618

NOTE: 12

BYGNINGER

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

Tomten er eiet.
Gnr.124/bnr.117
gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler



Bjørndalstræ Borettslag

totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien.
Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,8%. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-11 305 000
Nedbetalt tidligere	1 636 020
Nedbetalt i år	333 876

-9 335 104

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2019	-1 000 000
Økning i år	-250 000
Nedbetalt tidligere	58 549
Nedbetalt i år	113 657

-1 077 884

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-10 412 988

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig -4 290 000

SUM BORETTSINNSKUDD -4 290 000

NOTE: 16

SKYLDIGE OFFENTLIGE

AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift -5 481

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE -5 481

AVGIFTER

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger -4 374

Påløpte kostnader -1 934

SUM ANNEN KORTSIKTIG -6 308

GJELD



Bjørndalstræ Borettslag

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 290 000
Pantelån	10 412 988
Påløpte avdrag	146 004
TOTALT	14 848 992

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

Bygninger	4 296 163
TOTALT	4 296 163



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret kan nås på mail adresse: bjorndalstrae@styrommet.no
Brev og informasjon til styret kan også legges i styrets postkasse.

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

Vaktmestertjenester ivaretas av eksternt firma.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser på oppmerkede plasser og i garasje.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles av styret.

Forsikring

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

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr 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

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.

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.

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.

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

Rutine for drift av garasjeanlegg / garasjelag

Forslag fremmet av: Mariann Jakobsen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret utarbeider rutine for drift av garasje laget og kostnadsfordeling av like kostnader knyttet til dette. Slik at fremtidige kostnader som strøm , vedlikehold etc dekkes av de to garasje lagene.

Styrets innstilling

Styre skal utarbeide en rutine for dette.

Forslag til vedtak

Styret utarbeider en rutine for fordeling av kostnader knyttet til drift av garasjeanlegg/garasjelagene.



Sak 6

Fjerne gamle rør

Forslag fremmet av: Britt Unni V. Sivle

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vil foreslå å fjerne gamle rør fra gammel oljefyring.

For å unngå olje lekkasjer ved renovering/fjerning av gamle oljebrennere i fremtiden.

Styrets innstilling

Styret mener at dette er noe den enkelte beboer selv må stå for, da dette vil medføre store kostnader for borettslaget. Allerede i 2012 ble det sendt ut informasjon om at rørene måtte fjernes, og flere andelseier har allerede gjort dette for egen regning. Styre gjør oppmerksom på at arbeidet må utføres av fagfolk.

Forslag til vedtak

Den enkelte andelseier må selv fjerne gamle rør fra gammel oljefyring.



Sak 7

Rust på vindu

Forslag fremmet av: Britt Unni V. Sivle

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Da det danner seg en del rust på de utbygde rammene rundt vinduene, de som er røde i vår rekke. Mener vi dette må vedlikeholdes. For å unngå rustangrep.

Styrets innstilling

Styret vil se på denne saken

Forslag til vedtak

Styret ser på saken.



Sak 8

Oppgradering av gjerde mot garasjen

Forslag fremmet av: Britt Unni V. Sivle

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Bør ikke gjerde mot garasjene nord andelseiere ved nr 31 få seg en oppgradering?

Styrets innstilling

Styre vil se på denne saken

Forslag til vedtak

Styret ser på saken



Sak 9

Delegert og varadelegert til OBOS generalforsamling

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret foreslår Christen Vedeler som delegert og Svein Landro som varadelegert

Styrets innstilling

Christen Vedeler og Svein Landro

Forslag til vedtak

Christen Vedeler og Svein Landro



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: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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