



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 17.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 776 600	1 692 000
Sum inntekter		1 776 600	1 692 000
Kostnader			
Lønnskostnad		64 295	101 630
Annen driftskostnad		1 112 333	1 077 580
Sum kostnader		1 176 628	1 179 210
Driftsresultat		599 972	512 790
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 406	17 038
Sum finansinntekter		17 406	17 038
Annen finanskostnad		94 644	177 618
Sum finanskostnader		94 644	177 618
Netto finans		-77 238	-160 580
Ordinært resultat før skattekostnad		522 734	352 211
Ordinært resultat etter skattekostnad		522 734	352 211
Årsresultat		522 734	352 211
Totalresultat		522 734	352 211
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		522 734	352 211
Sum overføringer og disponeringer		522 734	352 211



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		49 147	12 436
Sum fordringer		49 147	12 436
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		511 301	521 319
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		511 301	521 319
Sum omløpsmidler		560 448	533 755
SUM EIENDELER		4 856 611	4 829 918

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		9 569 928	10 092 661
Sum opptjent egenkapital		-9 569 928	-10 092 661
Sum egenkapital		-9 566 928	-10 089 661
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 931 451	10 412 988
Øvrig langsiktig gjeld		4 290 000	4 290 000
Sum annen langsiktig gjeld		14 221 451	14 702 988
Sum langsiktig gjeld		14 221 451	14 702 988
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		177 273	185 958
Leverandørgjeld		20 406	18 844
Skyldige offentlige avgifter		790	5 481
Annen kortsiktig gjeld		3 619	6 308
Sum kortsiktig gjeld		202 088	216 591
Sum gjeld		14 423 539	14 919 579
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 856 611	4 829 918



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 305814

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: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 01.06.2022



Organisasjonsnr: 956 190 738
BJØRNDALSTRÆ BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 776 600	1 692 000
Sum inntekter		1 776 600	1 692 000
Kostnader			
Lønnskostnad		64 295	101 630
Annen driftskostnad		1 112 333	1 077 580
Sum kostnader		1 176 628	1 179 210
Driftsresultat		599 972	512 790
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 406	17 038
Sum finansinntekter		17 406	17 038
Annen finanskostnad		94 644	177 618
Sum finanskostnader		94 644	177 618
Netto finans		-77 238	-160 580
Ordinært resultat før skattekostnad		522 734	352 211
Ordinært resultat etter skattekostnad		522 734	352 211
Årsresultat		522 734	352 211
Totalresultat		522 734	352 211
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		522 734	352 211
Sum overføringer og disponeringer		522 734	352 211



Organisasjonsnr: 956 190 738
BJØRNDALSTRÆ BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

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		49 147	12 436
Sum fordringer		49 147	12 436

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		511 301	521 319
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		511 301	521 319

Sum omløpsmidler		560 448	533 755
-------------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		4 856 611	4 829 918
----------------------	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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

Opptjent egenkapital			
Udekket tap		9 569 928	10 092 661



Sum opptjent egenkapital	-9 569 928	-10 092 661
Sum egenkapital	-9 566 928	-10 089 661
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 931 451	10 412 988
Øvrig langsiktig gjeld	4 290 000	4 290 000
Sum annen langsiktig gjeld	14 221 451	14 702 988
Sum langsiktig gjeld	14 221 451	14 702 988
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	177 273	185 958
Leverandørgjeld	20 406	18 844
Skyldige offentlige avgifter	790	5 481
Annen kortsiktig gjeld	3 619	6 308
Sum kortsiktig gjeld	202 088	216 591
Sum gjeld	14 423 539	14 919 579
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 856 611	4 829 918



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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Bjørndalstræ Borettslag

12. mai 2022

Selskapsnummer: 6126





Velkommen til årsmøte i Bjørndalstræ Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

12. mai 2022 kl. 18:00, Tilfluktsrommet i borettslaget.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
5. Penger til tak
6. Kutte ut Vibbo
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Bjørndalstræ Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Parrort ink regnskap ferdig.pdf



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50000 kr

Sak 4

Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»



Sak 5

Penger til tak

Forslag fremmet av:

Andre Nøkleby

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Generalforsamling 12/6-2013

Styret har satt opp en ramme pålydende lån 11,3 mill.

Grunnlaget for denne søknad er at det da vil bli mulig å ta takene sammen med fasade.

Styrets innstilling

Styre vil kommentere saken på møte, og saken vil bli tatt til orientering.

Forslag til vedtak

Jeg forventer at det med dette står penger til tak på konto.

Sak 6

Kutte ut Vibbo

Forslag fremmet av:

Andre Nøkleby

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vibbo funker ikke

Styrets innstilling

Styret vil kommentere saken. Saken tas til orientering.

Forslag til vedtak

Ta i bruk postkassene



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Roy Ove Svarstad
- Rune Nilsen
- Terje Sivle

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Nisfeta Settic

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Christen Vedeler

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Svein Landro



ÅRSRAPPORT FOR 2021

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

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

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.

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.

Styrets arbeid

Styret har hatt jevnlig styremøter gjennom året. Styret har jobbet med tilrettelegging av elbillading, lekeplass og utbedring av tak. Styret har tatt tak i løpende vedlikehold og ettersyn av blant annet skadedyr. Styret har også fulgt opp løpende kontrakter.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 776 600.
Dette er ihht budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 176 628.

Resultat

Årets resultat på kr 522 734 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 31.12.2021 kr 358 360 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 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 110 000 til diverse drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Kommunale avgifter er budsjettert til kr 417 458.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. For 2022 er energikostnadene budsjettert til kr 26 000. Da energikostnadene har gått opp forholdsvis mye etter at budsjettet ble laget er dette antakelig noe lavt.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 148 200. 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.

Der betales renter og avdrag på begge lånene.

Lånet i Husbanken er estimert nedbetalt i 2044 og lånet i OBOS Banken i 2029

.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er budsjettert til kr 57 999.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5,37 % fra 01.01.22.

Garasje:

Styre foreslår at de som har garasjeplass for fremtiden dekker strøm og forsikring for garasjeanleggene. Eierne vil bli belastet med 100 kr måneden fra 01.07.22. Pris vil bli fortløpende vurdert.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Bjørndalstræ Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2021

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Bjørndalstræ Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 522.734. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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



Revisorgruppen

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Bergen, den 30.03.2022
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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		317 164	162 486	317 164	358 360
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		522 734	352 211	607 135	739 592
Tillegg for nye langsiktige lån	14	0	250 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-481 537	-447 533	-476 000	-487 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		41 197	154 678	131 135	252 592
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		358 360	317 164	448 299	610 952
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		560 448	533 755		
Kortsiktig gjeld		-202 088	-216 591		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		358 360	317 164		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 776 600	1 692 000	1 777 000	1 872 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 776 600	1 692 000	1 777 000	1 872 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 295	-51 630	-7 600	-8 000
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-6 194	-6 051	-6 500	-6 500
Forretningsførerhonorar		-54 950	-53 610	-54 950	-57 000
Konsulenthonorar	6	-12 948	-583	-8 000	-8 000
Kontingenter		-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-197 680	-233 106	-145 000	-110 000
Forsikringer		-142 456	-133 190	-143 850	-148 200
Kommunale avgifter	8	-439 366	-440 947	-442 440	-417 458
Energi/fyring		-31 123	-25 603	-26 000	-26 000
TV-anlegg/bredbånd		-107 760	-70 308	-70 500	-110 100
Andre driftskostnader	9	-113 857	-108 181	-104 025	-100 150
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 176 628	-1 179 210	-1 064 865	-1 047 408
DRIFTSRESULTAT		599 972	512 790	712 135	824 592
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	17 406	17 038	0	0
Finanskostnader	11	-94 644	-177 618	-105 000	-85 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-77 238	-160 580	-105 000	-85 000
ÅRSRESULTAT		522 734	352 211	607 135	739 592
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		522 734	352 211		

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

**BALANSE**

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	4 296 163	4 296 163
SUM ANLEGGSMIDLER		4 296 163	4 296 163
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		49 147	12 436
Driftskonto OBOS-banken		462 915	473 037
Sparekonto OBOS-banken		48 386	48 282
SUM OMLØPSMIDLER		560 448	533 755
SUM EIENDELER		4 856 611	4 829 918
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 125		3 000	3 000
Udekket tap	13	-9 569 928	-10 092 661
SUM EGENKAPITAL		-9 566 928	-10 089 661
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	9 931 451	10 412 988
Borettsinnskudd	15	4 290 000	4 290 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 221 451	14 702 988
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		20 406	18 844
Skyldige offentlige avgifter	16	790	5 481
Påløpte renter		28 911	39 954
Påløpte avdrag		148 362	146 004
Annen kortsiktig gjeld	17	3 619	6 308
SUM KORTSIKTIG GJELD		202 088	216 591
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 856 611	4 829 918
Pantstillelse	18	17 095 000	17 095 000
Garantiansvar		0	0



Bergen, 31.03.2022
Styret i Bjørndalstræ Borettslag

Christen Vedeler

Henning Knapstad

Svein Landro

**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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 776 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 776 600

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Annen lønn, ikke feriepenger	-6 350
Arbeidsgiveravgift	-7 945
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 295

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 2020/2021, og er på kr 50 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 194.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 948
Andre konsulenthonorarer	-2 000
SUM KONSULENTHONORAR	-12 948

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-105 200
Drift/vedlikehold elektro	-6 780
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-36 849
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 460
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 591
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-1 800
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-197 680

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-132 990
Vann- og avløpsavgift	-202 924
Feieavgift	-11 918
Renovasjonsavgift	-91 534
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-439 366

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 850
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-30 697
Driftsmateriell	-1 041
Snørydding	-64 893
Andre fremmede tjenester	-122
Kontor- og datarekvisita	-689
Trykksaker	-630
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-449
Bank- og kortgebyr	-2 438
Velferdskostnader	-3 997
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-113 857

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	104
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 302



SUM FINANSINNTEKTER **17 406**

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-72 967
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-21 677
SUM FINANSKOSTNADER	-94 644

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 markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-11 305 000
Nedbetalt tidligere	1 969 896
Nedbetalt i år	361 740
	-8 973 364

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2019	-1 000 000
Nedbetalt tidligere	-77 884
Nedbetalt i år	119 797
	-958 087

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-9 931 451**

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-4 290 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-4 290 000

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-790
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-790

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-3 619
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 619

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 290 000
Pantelån	9 931 451
Påløpte avdrag	148 362
TOTALT	14 369 813

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 296 163
TOTALT	4 296 163



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har kan nås på mailadresse bjorndalstrae@styrommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. 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 parkeringsplasser i garasje og ute.

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 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

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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

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.



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 12.05.22

Selskapsnummer: 6126 **Selskapsnavn:** Bjørndalstræ Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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