



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

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, 29.06.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 167 600 | 1 173 274 |
| Sum inntekter | | 1 167 600 | 1 173 274 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 82 810 | 55 927 |
| Annen driftskostnad | | 436 564 | 634 729 |
| Sum kostnader | | 519 374 | 690 656 |
| Driftsresultat | | 648 226 | 482 618 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 6 239 | 6 098 |
| Sum finansinntekter | | 6 239 | 6 098 |
| Annen finanskostnad | | 218 805 | 276 758 |
| Sum finanskostnader | | 218 805 | 276 758 |
| Netto finans | | -212 566 | -270 660 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 435 660 | 211 958 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 435 660 | 211 958 |
| Årsresultat | | 435 660 | 211 958 |
| Totalresultat | | 435 660 | 211 958 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 435 660 | 211 958 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 435 660 | 211 958 |



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 | | 32 845 000 | 32 845 000 |
| Sum varige driftsmidler | | 32 845 000 | 32 845 000 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 32 845 000 | 32 845 000 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 45 296 | 43 642 |
| Sum fordringer | | 45 296 | 43 642 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 342 688 | 390 918 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 342 688 | 390 918 |
| Sum omløpsmidler | | 387 984 | 434 561 |
| SUM EIENDELER | | 33 232 984 | 33 279 561 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 85 000 | 85 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 85 000 | 85 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 3 714 391 | 3 278 731 |
| Sum opptjent egenkapital | | 3 714 391 | 3 278 731 |
| Sum egenkapital | | 3 799 391 | 3 363 731 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 12 920 170 | 13 420 170 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 16 422 500 | 16 422 500 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 29 342 670 | 29 842 670 |
| Sum langsiktig gjeld | | 29 342 670 | 29 842 670 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 45 413 | 56 055 |
| Leverandørgjeld | | 26 840 | 848 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 2 461 | 818 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 16 209 | 15 438 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 90 923 | 73 159 |
| Sum gjeld | | 29 433 593 | 29 915 829 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 33 232 984 | 33 279 561 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 910791

Enheten

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

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: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

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, 01.09.2022



Organisasjonsnr: 994 581 937
BORETTSLAGET BJØRK II

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 167 600 | 1 173 274 |
| Sum inntekter | | 1 167 600 | 1 173 274 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 82 810 | 55 927 |
| Annen driftskostnad | | 436 564 | 634 729 |
| Sum kostnader | | 519 374 | 690 656 |
| Driftsresultat | | 648 226 | 482 618 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 6 239 | 6 098 |
| Sum finansinntekter | | 6 239 | 6 098 |
| Annen finanskostnad | | 218 805 | 276 758 |
| Sum finanskostnader | | 218 805 | 276 758 |
| Netto finans | | -212 566 | -270 660 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 435 660 | 211 958 |
| Årsresultat | | 435 660 | 211 958 |
| Totalresultat | | 435 660 | 211 958 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 435 660 | 211 958 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 435 660 | 211 958 |



| | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Sum opptjent egenkapital | 3 714 391 | 3 278 731 |
| Sum egenkapital | 3 799 391 | 3 363 731 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 12 920 170 | 13 420 170 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 16 422 500 | 16 422 500 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 29 342 670 | 29 842 670 |
| Sum langsiktig gjeld | 29 342 670 | 29 842 670 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 45 413 | 56 055 |
| Leverandørgjeld | 26 840 | 848 |
| Skyldige offentlige avgifter | 2 461 | 818 |
| Annen kortsiktig gjeld | 16 209 | 15 438 |
| Sum kortsiktig gjeld | 90 923 | 73 159 |
| Sum gjeld | 29 433 593 | 29 915 829 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 33 232 984 | 33 279 561 |



Organisasjonsnr: 994 581 937
BORETTLAGET BJØRK II

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2022

5974 Bjørk II Borettslag





Til andelseierne i Bjørk II Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 1. juni 2022 kl. 1600 møterom Fjergen på Rådhuset.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Bjørk II Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Bjørk II Borettslag
avholdes onsdag 1. juni 2022 kl. 1600 møterom Fjergen på Rådhuset.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

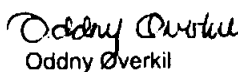
Ingen innkomne forslag.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Meråker, 11.04.2022
Styret i Bjørk II Borettslag


Egil Haugbjørg


Oddny Øverkil


Yvonne Aspaas

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|--------------------|----------------|
| Leder | Egil Haugbjørg | Rådhusgata 3 |
| Styremedlem | Oddny Øverkil | Rådhusgata 3 |
| Styremedlem | Yvonne Aspaas | Rådhusgata 3 |
| Varamedlem | Grethe Sørmo Førde | Rådhusgata 1 C |
| Varamedlem | Gebrihiwet Weldezh | Rådhusgata 1 E |

Valgkomiteen

| | |
|---------------|----------------|
| Kari Johansen | Rådhusgata 1 F |
| Ingrid Myrvik | Rådhusgata 3 |

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Bjørk II Borettslag

Borettslaget består av 17 andelsleiligheter.

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

Bjørk II

Gårds- og bruksnummer:
22 15

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

Bjørk II Borettslag har 2 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 Orkla Revisjon AS.



Styrets arbeid

Viktigste oppgaver for styret i 2021.

1. Sørge for god drift av borettslaget og vedlikeholde fellesanleggene.
2. Ansette og lede arbeidet for vaktmester – med hovedoppgave å ta seg av uteanleggene.
3. Ansette ny brøyter/strøer av parkeringsplassene.
4. Sørge for at driftsutgiftene ikke overskrider det vedtatte budsjettet.
5. Sette opp vedlikeholds- og driftsbudsjett for 2022.
6. Påse at inngåtte avtaler med Meråker brannvesen om tilsyn brannvarslingsanlegg og skifte av sensorer for komfyrvaktordningen, med Nova AS om tilsyn/ettersyn av ventilasjonsanlegg, med Rentokil AS om bekjempelse av utøy – herunder insekter i leilighetene, med Lås & Montørservice av det automatiske brannvarslingsanlegget og låskontroll/døråpning i 1.etasje.
7. Gjennomføre en sosial fellesbespisning – juletallerken for beboerne før jul.
8. Få montert trappeheis mellom 2. og 3. etasje i samarbeid med Meråker kommune og Hjelpemiddelsentralen.
9. Etterse at bestemmelser for sortering av avfall blir etterlevd av alle beboere.

Styret



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 1 167 600.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 519 374.

Resultat

Årets resultat på kr 435 660 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 297 061 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.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med litt høyere energikostnader for 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 må forventes økt som følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bjørk II Borettslag.

Lån

Bjørk II Borettslag har lån i Sparebank1 Midt-Norge.

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



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.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



ORKLA REVISJON

Til generalforsamlingen i Borettslaget Bjørk II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Bjørk II sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 435 660. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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 ellers 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 avviklet.

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

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

SIGNICAT



ORKLA REVISJON

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Tiller, 19. april 2022
Orkla Revisjon AS

Katrine Engen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

Engen, Katrine

Norwegian BankID

Dato og tid

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

19.04.2022 18.23.33

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



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-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. | 361 401 | 149 443 | 361 401 | 297 061 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | 435 660 | 211 958 | 406 700 | 420 050 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån 14 | -500 000 | 0 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | -64 340 | 211 958 | 406 700 | 420 050 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 297 061 | 361 402 | 768 101 | 717 111 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | |
| Omløpsmidler | 387 984 | 434 561 | | |
| Kortsiktig gjeld | -90 923 | -73 159 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 297 061 | 361 402 | | |



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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 167 600 | 1 167 600 | 1 168 000 | 1 168 000 |
| Andre inntekter | | 0 | 5 674 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 1 167 600 | 1 173 274 | 1 168 000 | 1 168 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -63 310 | -34 927 | -53 150 | -61 550 |
| Styrehonorar | 4 | -19 500 | -21 000 | -21 000 | -21 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -11 250 | -8 125 | -8 500 | -12 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -48 815 | -47 463 | -49 000 | -50 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -3 000 | -244 | -2 500 | -4 500 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -68 573 | -325 472 | -106 000 | -71 500 |
| Forsikringer | | -47 563 | -44 986 | -49 000 | -50 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -97 317 | -86 931 | -77 000 | -98 000 |
| Energi/fyring | | -22 489 | -15 579 | -20 000 | -24 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -101 796 | -73 426 | -105 000 | -105 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -35 761 | -32 504 | -35 150 | -42 400 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -519 374 | -690 656 | -526 300 | -539 950 |
| DRIFTSRESULTAT | | 648 226 | 482 618 | 641 700 | 628 050 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 6 239 | 6 098 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -218 805 | -276 758 | -235 000 | -208 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -212 566 | -270 660 | -235 000 | -208 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 435 660 | 211 958 | 406 700 | 420 050 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 435 660 | 211 958 | | |

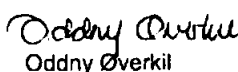


BJØRK II BORETTSLAG, ORG.NR. 994 581 93

BALANSE

| | Note | 2021 | 2020 |
|----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 12 | 30 970 000 | 30 970 000 |
| Tomt | | 1 875 000 | 1 875 000 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 32 845 000 | 32 845 000 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 0 | 74 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 41 075 | 39 348 |
| Andre kortsiktige fordringer | 13 | 4 221 | 4 221 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 232 876 | 272 667 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 978 | 216 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 6 804 | 6 558 |
| Innestående i andre banker | | 102 030 | 111 477 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 387 984 | 434 561 |
| SUM EIENDELER | | 33 232 984 | 33 279 561 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 17 * 5000 | | 85 000 | 85 000 |
| Opptjent egenkapital | | 3 714 391 | 3 278 731 |
| SUM EGENKAPITAL | | 3 799 391 | 3 363 731 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 14 | 12 920 170 | 13 420 170 |
| Borettsinnskudd | 15 | 16 422 500 | 16 422 500 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 29 342 670 | 29 842 670 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 10 119 | 10 168 |
| Leverandørgjeld | | 26 840 | 848 |
| Skyldige offentlige avgifter | 16 | 2 461 | 818 |
| Påløpte renter | | 45 413 | 56 055 |
| Annen kortsiktig gjeld | 17 | 6 090 | 5 270 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 90 923 | 73 159 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 33 232 984 | 33 279 561 |
| Pantstillelse | 18 | 32 845 000 | 32 845 000 |
| Garantiansvar | | | |

Styret i Borettslaget Bjørk II, Meråker, 11.04.2022


Egil Haugebjørg
Oddny Øverli
Yvonne Aspaas

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -48 719 |
| Annen lønn, ikke feriepenger | -782 |
| Påløpte feriepenger | -6 090 |
| Arbeidsgiveravgift | -7 958 |
| Yrkesskadeforsikring | 239 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -63 310 |

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 19 500.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 250.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand -3 000

SUM KONSULENTHONORAR -3 000

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -25 320

Drift/vedlikehold VVS -7 498

Drift/vedlikehold elektro -2 936

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -5 579

Drift/vedlikehold fellesanlegg -799

Drift/vedlikehold brannsikring -21 138

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -5 304

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -68 573

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -39 458

Renovasjonsavgift -57 375

Kommunale avgifter -484

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -97 317

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll -7 779

Verktøy og redskaper -4 999

Driftsmateriell -871

Snørydding -8 163

Andre fremmede tjenester -9 050

Kontor- og datarekvisita -1 350

Porto -1 025

Bank- og kortgebyr -2 373

Velferdskostnader -152

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -35 761

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|--------------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 246 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 154 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 5 839 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 6 239 |

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i SpareBank 1 | -218 805 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -218 805 |

NOTE: 12**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 2008

Gnr.22/bnr.15

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

SpareBank 1 SMN

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,61 %. Løpetiden er 45 år.

| | |
|------------------------------------|--------------------|
| Opprinnelig 2009 | -16 422 500 |
| Nedbetalt tidligere | 3 002 330 |
| Nedbetalt i år | 500 000 |
| | -12 920 170 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -12 920 170 |



AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

| Leilighetsnr | SpareBank 1 SMN Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2030 | Første avdrag er 01/04-2030 |
|--------------|---|--------------------------------|
| 3, 4 | | 2 150 |
| 9 | | 2 250 |
| 2, 5, 8 | | 2 300 |
| 14, 15 | | 2 450 |
| 1 | | 2 550 |
| | | 2 650 |
| 11, 13, 16 | | 2 750 |
| 17 | | 2 900 |
| 6 | | 3 000 |
| 12 | | 3 150 |

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 16

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

| | |
|---|---------------|
| Forskuddstrekk | -978 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -1 483 |
| SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER | -2 461 |

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| Feriepenger | -6 090 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -6 090 |

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 16 422 500 |
| Pantelån | 12 920 170 |
| TOTALT | 29 342 670 |

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

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



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.

Renhold

Borettslaget har avtale med Sissel Haugbjørg om renhold av fellesarealene.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79836291. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Energimerking

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





5974 Bjørk II Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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