



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### 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:	06.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 28.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 959 325	1 885 600
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 959 325</b>	<b>1 885 600</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	62 070
Annen driftskostnad		1 203 233	1 448 183
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 260 283</b>	<b>1 510 253</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>699 042</b>	<b>375 347</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		22 633	18 124
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 633</b>	<b>18 124</b>
Annen finanskostnad		325 364	141 058
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>325 364</b>	<b>141 058</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-302 731</b>	<b>-122 934</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>396 311</b>	<b>252 413</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>396 311</b>	<b>252 413</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>396 311</b>	<b>252 413</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		396 311	252 413
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>396 311</b>	<b>252 413</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 296 163	4 296 163
Sum varige driftsmidler		4 296 163	4 296 163
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		46 167	32 324
Sum finansielle anleggsmidler		46 167	32 324
Sum anleggsmidler		4 342 330	4 328 487
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		13 693	53 385
Sum fordringer		13 693	53 385
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		832 742	732 450
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		832 742	732 450
Sum omløpsmidler		846 435	785 835
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 188 765</b>	<b>5 114 322</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		8 921 204	9 317 515
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 921 204</b>	<b>-9 317 515</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-8 918 204</b>	<b>-9 314 515</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 494 644	9 898 502
Øvrig langsiktig gjeld		4 335 029	4 322 163
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>13 829 673</b>	<b>14 220 665</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>13 829 673</b>	<b>14 220 665</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		230 455	180 348
Leverandørgjeld		46 841	27 823
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>277 296</b>	<b>208 172</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 106 968</b>	<b>14 428 836</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 188 765</b>	<b>5 114 322</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 557910

**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: 01.01.2023 - 31.12.2023

**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: 06.05.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 02.07.2024



Organisasjonsnr: 956 190 738  
BJØRNDALSTRÆ BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 959 325	1 885 600
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 959 325</b>	<b>1 885 600</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	62 070
Annen driftskostnad		1 203 233	1 448 183
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 260 283</b>	<b>1 510 253</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>699 042</b>	<b>375 347</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		22 633	18 124
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 633</b>	<b>18 124</b>
Annen finanskostnad		325 364	141 058
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>325 364</b>	<b>141 058</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-302 731</b>	<b>-122 934</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>396 311</b>	<b>252 413</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>396 311</b>	<b>252 413</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>396 311</b>	<b>252 413</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		396 311	252 413
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>396 311</b>	<b>252 413</b>



Organisasjonsnr: 956 190 738  
BJØRNDALSTRÆ BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		4 296 163	4 296 163
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		46 167	32 324
Sum anleggsmidler		4 342 330	4 328 487
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		13 693	53 385
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		832 742	732 450
Sum omløpsmidler		846 435	785 835
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 188 765</b>	<b>5 114 322</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Udekket tap	8 921 204	9 317 515
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-8 921 204</b>	<b>-9 317 515</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-8 918 204</b>	<b>-9 314 515</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 494 644	9 898 502
Øvrig langsiktig gjeld	4 335 029	4 322 163
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>13 829 673</b>	<b>14 220 665</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>13 829 673</b>	<b>14 220 665</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	230 455	180 348
Leverandørgjeld	46 841	27 823
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>277 296</b>	<b>208 172</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>14 106 968</b>	<b>14 428 836</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>5 188 765</b>	<b>5 114 322</b>



Organisasjonsnr: 956 190 738  
BJØRNDALSTRÆ BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6126

Bjørndalstræ Borettslag



## 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:

6. mai 2024 kl. 18:00, Tilfluktsrommet .

### 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 i 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 et flertall på årsmøtet 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.

### Beboermøte

I etterkant av generalforsamlingen vil der bli et beboermøte. Der vil det være mulig å ta opp saker som ikke står på agenda for generalforsamlingen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Beboermøter
8. Informasjon
9. Garage lag
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Bjørndalstræ Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
Velges på møtet

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak  
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak  
Fører av protokoll og protokollvitner velges på møte.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg  
1. Årsrapport-6126.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 70 000 kr



Sak 7

## Beboermøter

Forslag fremmet av:

Britt-Karin Nøkleby

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi er flere i laget som ønsker beboermøter hvor man kan ta opp ting vi har på hjertet. Samtidig er det en god anledning til å bli kjent med våre naboer. Det er nok en del beboere som gjerne sitter med informasjon som andre beboere lurer på.

Forslag til vedtak

Kalle inn til beboermøte når det er behov for å diskutere ting og ønsker fra beboere.

Sak 8

## Informasjon

Forslag fremmet av:

Britt-Karin Nøkleby

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker mer informasjon om hva som skjer i laget. I dag vet vi ikke en gang hvem som bor her. Ingen info når noen flytter og hvem som flytter inn. Ingen informasjon om hva styret jobber med i det hele tatt. Vi har hatt bosscontainer her hvert eneste år på vårparten. Nå er det uteblitt og ingen info kommer ut om det kommer bosscontainer eller ikke. I fjor kom det ikke container, men ingen info om hvorfor ikke den kom.

MVH Britt-Karin Nøkleby

Styrets innstilling

Styret tar dette til etterretning og skal gjøre sitt beste for å få sendt ut informasjonsskriv oftere.

Forslag til vedtak

Kopi av møtereferat hver gang dere har hatt hatt styremøte slik at vi kan se hva dere jobber med. Da tenker jeg ikke på saker som er personlige og taushetsbelagte....



Sak 9

## Garage lag

Forslag fremmet av:

Mariann Jakobsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hvem har ansvar for driften av garagene i borettslaget? Forutsetter at det en egen konto for drift og vedlikehold av garagene og som belastes andelseierne som har garage.

### Styrets innstilling

Styret gir en orientering om drift og vedlikehold av garasjene. Både hvordan dette gjøres i dag og hvordan det kan organiseres fremover med et eget underregnskap for garasjene. Med et slikt regnskap vil både inntekter og kostnader forbundet med garasjene på en ryddig og korrekt måte fremkomme av borettslagets regnskap.

Forslag til vedtak

Eget garagelag

Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges på møte.. Velges på møte..

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på møte Velges på møte
- velges på møte. Velges på møte.

Sak 11

## 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:

- Velges på møte velges på møte

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges på møte. Velges på møte.



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Roger Andre Walle	Vadmyrveien 17
Styremedlem	Mats Haugsvær Andersen	Vadmyrveien 47
Styremedlem	Grethe Karin Vedeler	Vadmyrveien 51
Varamedlem	Terje Sivle	Postboks 95 Loddefjord
Varamedlem	Roy Ove Svarstad	Vadmyrveien 1

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Grethe Karin Vedeler Vadmyrveien 51

#### Varadelegert

Roger Andre Walle Vadmyrveien 17

### Valgkomiteen

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [bjørndalstrae@styrerrommet.no](mailto:bjørndalstrae@styrerrommet.no)

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no) og ved å legge post i styrets postkasse.

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### 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

Gårds- og bruksnummer:

124 117

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere 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 Miglena Todorova. Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

## **Styrets arbeid**

Styret har gjennomført 3 styremøter og ellers hatt jevnlig kontakt gjennom året. Parkeringsplasser er merket på nytt og nye skilt vedrørende parkering i borettslagets er satt opp. Det er gjennomført tre fellesdugnader og felling av trær på borettslagets tomt. Styret vil berømme de beboerne som har brukt tid og krefter på å gjøre fellesområdene pene, ingen nevnt og ingen glemt. Vi har alle et felles ansvar for å holde området vårt fint og ryddig.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at renten ha gått opp flere ganger siden budsjettet ble laget.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) 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 2024".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Kommunale avgifter er budsjettet til kr 501 000 for 2024

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bjørndalstræ Borettslag.

### Lån

Bjørndalstræ Borettslag har lån i Husbanken og Handelsbanken.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er budsjettet til kr 62700 for 2024.5

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Bjørndalstræ Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Bjørndalstræ Borettslag** som viser et overskudd på kr 396.311. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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*

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Bergen, den 11.04.2024  
**Revisorgruppen Hordaland AS**

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>577 663</b>	<b>358 360</b>	<b>577 663</b>	<b>569 139</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		396 311	252 413	566 350	410 100
Tillegg for nye langsiktige lån	14	1 207 990	430 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-1 611 848	-462 949	-488 000	-378 000
Innsk. øremerk. bankkto		-977	-161	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-8 524</b>	<b>219 303</b>	<b>78 350</b>	<b>32 100</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>569 139</b>	<b>577 663</b>	<b>656 013</b>	<b>601 239</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		846 435	785 835		
Kortsiktig gjeld		-277 296	-208 172		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>569 139</b>	<b>577 663</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 953 600	1 885 600	1 954 000	2 050 000
Ladeinntekter EL-bil		5 725	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 959 325</b>	<b>1 885 600</b>	<b>1 954 000</b>	<b>2 050 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-7 050	-12 070	-13 000	-7 800
Styrehonorar	4	-50 000	0	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-6 678	-6 370	-6 900	-7 000
Andre honorarer		0	-50 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-58 575	-56 325	-59 200	-62 700
Konsulenthonorar	6	-5 675	-16 554	-10 000	-5 000
Kontingenter		-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-118 148	-466 940	-102 500	-91 500
Forsikringer		-169 236	-153 800	-164 600	-187 000
Kommunale avgifter	8	-490 237	-460 116	-484 500	-501 000
Energi/fyring		-50 691	-28 318	-25 000	-48 000
TV-anlegg/bredbånd		-168 848	-147 714	-166 000	-195 700
Andre driftskostnader	9	-129 147	-106 046	-124 150	-124 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 260 283</b>	<b>-1 510 253</b>	<b>-1 211 850</b>	<b>-1 286 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>699 042</b>	<b>375 347</b>	<b>742 150</b>	<b>763 800</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	22 633	18 124	20 200	21 300
Finanskostnader	11	-325 364	-141 058	-196 000	-375 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-302 731</b>	<b>-122 934</b>	<b>-175 800</b>	<b>-353 700</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>396 311</b>	<b>252 413</b>	<b>566 350</b>	<b>410 100</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		396 311	252 413		



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

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	4 296 163	4 296 163
Miljøbankkonto, øremerket		46 167	32 324
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>4 342 330</b>	<b>4 328 487</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		13 693	53 385
Driftskonto OBOS-banken		782 632	683 660
Sparekonto OBOS-banken		50 111	48 791
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>846 435</b>	<b>785 835</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 188 765</b>	<b>5 114 322</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 24 * 125		3 000	3 000
Udekket tap	13	-8 921 204	-9 317 515
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-8 918 204</b>	<b>-9 314 515</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	9 494 644	9 898 502
Borettsinnskudd	15	4 290 000	4 290 000
Avsetning bomiljøtiltak	16	45 029	32 163
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>13 829 673</b>	<b>14 220 665</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		46 841	27 823
Påløpte renter		125 532	55 101
Påløpte avdrag		104 923	125 248
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>277 296</b>	<b>208 172</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 188 765</b>	<b>5 114 322</b>
Pantstillelse	17	17 095 000	17 095 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 10.04.2024  
Styret i Bjørndalstræ Borettslag

Roger Andre Walle /s/

Mats Haugsvær Andersen/s/

Grethe Karin Vedeler /s/

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

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

**INNETKTER**

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 926 000
Garasjeleie	27 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 953 600</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 678.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 675
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 675</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-55 905
Drift/vedlikehold VVS	-6 859
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-50 654
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 546
Kostnader leiligheter, lokaler	-599
Kostnader dugnader	-585
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-118 148</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-152 220
Vann- og avløpsavgift	-220 583
Feieavgift	-14 464
Renovasjonsavgift	-102 969
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-490 237</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-36 235
Verktøy og redskaper	-6 065
Driftsmateriell	-6 753
Snørydding	-72 388
Andre fremmede tjenester	-661
Andre kontorkostnader	-757
Porto	-140
Bank- og kortgebyr	-2 436
Velferdskostnader	-3 712
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-129 147</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 945
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 297
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 391
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>22 633</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-38 622
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-264 424
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-14 670
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-7 471
Renter på leverandørgjeld	-177
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-325 364</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	4 296 163
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>4 296 163</b>

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 enkelteleiligheter 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**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2023	-1 207 990	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	79 499	
		-1 128 491

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-11 305 000	
Nedbetalt tidligere	2 664 314	
Nedbetalt i år	274 533	
		-8 366 153

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,95 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2019	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	160 447	
Nedbetalt i år	839 553	
		0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,95 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2022	-430 000	
Nedbetalt tidligere	11 737	
Nedbetalt i år	418 263	
		0

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-9 494 644</b>
------------------------------------	-------------------

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

Opprinnelig	-4 290 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-4 290 000</b>

**NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-45 029
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-45 029</b>

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 290 000
Pantelån	9 494 644
Påløpte avdrag	104 923
<b>TOTALT</b>	<b>13 889 567</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 296 163
<b>TOTALT</b>	<b>4 296 163</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### 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](mailto: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.

### 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.

### 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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.05.24

Selskapsnummer: 6126 Selskapsnavn: Bjørndalstræ Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan 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: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.