



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 15.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 08.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 173 548	1 167 600
Sum inntekter		1 173 548	1 167 600
Kostnader			
Lønnskostnad		115 788	82 810
Annen driftskostnad		558 726	436 564
Sum kostnader		674 513	519 374
Driftsresultat		499 035	648 226
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 408	6 239
Sum finansinntekter		6 408	6 239
Annen finanskostnad		413 545	218 805
Sum finanskostnader		413 545	218 805
Netto finans		-407 137	-212 566
Ordinært resultat før skattekostnad		91 897	435 660
Ordinært resultat etter skattekostnad		91 897	435 660
Årsresultat		91 897	435 660
Totalresultat		91 897	435 660
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		91 897	435 660
Sum overføringer og disponeringer		91 897	435 660



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		57 166	45 296
Sum fordringer		57 166	45 296
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		583 720	342 688
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		583 720	342 688
Sum omløpsmidler		640 886	387 984
SUM EIENDELER		33 485 886	33 232 984

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		85 000	85 000
Sum innskutt egenkapital		85 000	85 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 806 289	3 714 391
Sum opptjent egenkapital		3 806 289	3 714 391
Sum egenkapital		3 891 289	3 799 391
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 920 170	12 920 170
Øvrig langsiktig gjeld		16 422 500	16 422 500
Sum annen langsiktig gjeld		29 342 670	29 342 670
Sum langsiktig gjeld		29 342 670	29 342 670
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		140 004	45 413
Leverandørgjeld		67 799	26 840
Skyldige offentlige avgifter		3 372	2 461
Annen kortsiktig gjeld		40 753	16 209
Sum kortsiktig gjeld		251 928	90 923
Sum gjeld		29 594 598	29 433 593
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 485 886	33 232 984



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 512845

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 15.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 27.06.2023



Organisasjonsnr: 994 581 937
BORETTSLAGET BJØRK II

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 173 548	1 167 600
Sum inntekter		1 173 548	1 167 600
Kostnader			
Lønnskostnad		115 788	82 810
Annen driftskostnad		558 726	436 564
Sum kostnader		674 513	519 374
Driftsresultat		499 035	648 226
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 408	6 239
Sum finansinntekter		6 408	6 239
Annen finanskostnad		413 545	218 805
Sum finanskostnader		413 545	218 805
Netto finans		-407 137	-212 566
Ordinært resultat før skattekostnad			
		91 897	435 660
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		91 897	435 660
Årsresultat		91 897	435 660
Totalresultat		91 897	435 660
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		91 897	435 660
Sum overføringer og disponeringer		91 897	435 660



Sum opptjent egenkapital	3 806 289	3 714 391
Sum egenkapital	3 891 289	3 799 391
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	12 920 170	12 920 170
Øvrig langsiktig gjeld	16 422 500	16 422 500
Sum annen langsiktig gjeld	29 342 670	29 342 670
Sum langsiktig gjeld	29 342 670	29 342 670
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	140 004	45 413
Leverandørgjeld	67 799	26 840
Skyldige offentlige avgifter	3 372	2 461
Annen kortsiktig gjeld	40 753	16 209
Sum kortsiktig gjeld	251 928	90 923
Sum gjeld	29 594 598	29 433 593
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	33 485 886	33 232 984



Organisasjonsnr: 994 581 937
BORETTSLAGET 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

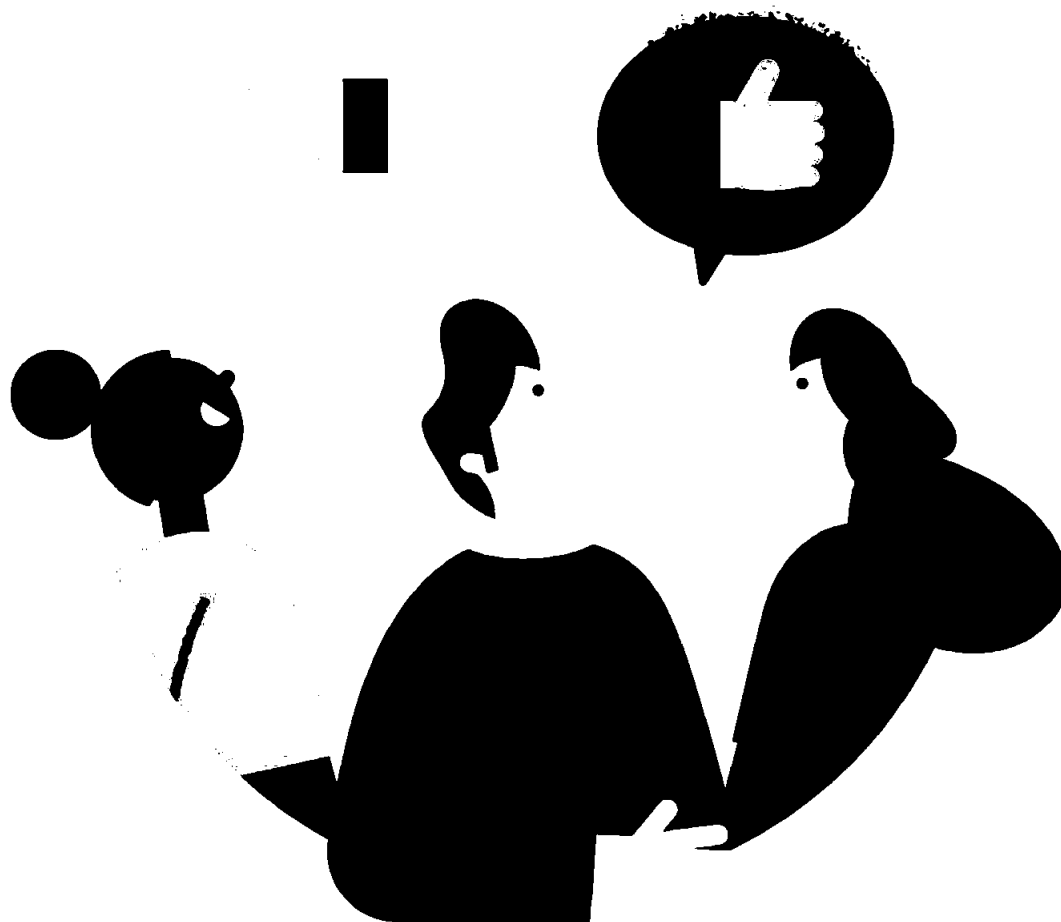
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

5974 Bjørk II Borettslag





Til andelseierne i Bjørk II Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 15. juni 2023 kl. 1800 i møterom Fjerdings på Rådhuset.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. 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 torsdag 15. juni 2023 kl. 1800 i møterom Fjerdingen 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 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styrehonorar for perioden 2022-2023.

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) 10% økning av felleskostnader gjeldene fra og med 01.01.2024, på bakgrunn av økte kommunale avgifter og økte rentekostnader.
- B) Forslag om å søke om forlengelse av avdragsfri periode på dagens felles lån i Sparebank1 SMN, fra 01.04.2030 til 01.04.2040.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1-2 år

Trondheim, 07.06.2023
Styret i Bjørk II Borettslag

Egil Haugbjørg

Oddny Øverkil

Yvonne Aspaas

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

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 Weldezgh	Rådhusgata 1 E

Valgkomiteen

Kari Johansen / Tove Marcussen
Harry Størseth

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.

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

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er Orkla Revisjon AS.



Oversikt over styrets viktigste oppgaver siden generalforsamlingen 01. juni 2022:

1. Godkjenning av overføring av eierandeler til nye eiere:
 - a) Fra Ingrid Myhrvik til Per O. og Inger Tronsmo. Gjelder leilighet Rådhusgt. 2 D.
 - b) Fra Tor Jakob Reitan til Hanne Augdal Løe og Jørgen Løe. Gjelder leilighet Rådhusgt. 1 A. Leiligheta bebos av hennes sønn og to andre elver ved Meråker vidg. skole. Framleie er godkjent.
 - c) Fra Sverre Johan Reppes dødsbo til Karle Øvereng. Gjelder leilighet Ol'Jensavegen 2 c. Leiligheta skal bebos av en datter som studerer ved Meråker vidg. skole.
 - d) Fra Mildrid Skallan til Statsskog Meråker AS. Gjelder leilighet Rådhusgt. 1 B. Leiligheta nyttes som pendlerleilighet for daglig leder Arnhild Holstad. Framleie er godkjent.
 - e) Kari Johansens dødsbo til Tove og Helge Teveldal. Gjelder leilighet Rådhusgt. 1 F.
2. Oppfølging av vedtak om avsetning av overskudd på felleskostnadene til beising av hovedbygg samt carporter. Avtale med malermester er inngått om beising av 1 strøk våren/sommeren 2023.
3. Oppfølging av innleid vaktmester til bl.a. plenslått og diverse annet arbeid.
4. Oppfølging av «falske» brannalarmer.
5. Oppfølging av sortering av avfall. Tre brev er overlevert beboerne om dette. 1 advarsel mottatt fra Innherred Renovasjon AS.
6. Oppfølging av snømåking og strøing som tillegg til innleid hjelp fra Ingstadbjørg Skogsdrift AS.
7. Oppfølging av kontroll brannsløkkingsapparater fra Meråker Brannvesen -samt kontroll av komfyrvakter i enkelte leiligheter.
8. Oppfølging og reparasjoner av brannvarslingsanlegg og automatlåser med Lås & Montørservice AS.
9. Oppfølging med NOVA AS om skifting av filtre i varmegjenvinninga og rensing av luftekanaler.
10. Oppfølging av avtale om tilgang til fjernsynskanaler (TV2) var ute til sept. 2022. Oppfølging her tok mye tid.
11. Oppfølging av avtale med Rentokil AS for åtebokser langs ytterveggene.
12. Oppfølging av avtale med Gjensidige - Stjørdal Brannkasse – for forsikring av fellesanlegg.
13. Oppfølging av vedlikehold hvitevarer, el.anlegg og røranlegg som tilhører borettslaget i den enkelte leilighet. Vi benytter helst spesialfirma fra bygda!
14. Skiftet ut varmekabel for taknedløp fra carportene og platting foran hovedtrappa.
15. Montering av trappeheis i hovedtrappa. Eventuelt kjøp av denne heisen er muntlig avtalt, men vi har ikke fått noe krav om dette.

Ellers har representanter for styret bistått enkeltbeboere i en del saker når det oppstår behov for det.

Meråker 18.02.23

Egil Haugbjørg, styreleder Oddny Øverkil, nestleder

Yvonne Aspaas, styremedlem Grethe Sørmo Førde, varamedlem til styret

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022



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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak endring av kommunale avgifter som har ført til økte kostnader.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte rentekostnader i tråd med rentehevingene i 2022.

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 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet ca kr 400 000 til maling av bygningsmassen sensommeren 2023.

Kommunale avgifter Meråker kommune

Borettslaget har 1 stk felles vannmåler på inntak, som tidligere har medført at man kun har betalt avgift for denne måleren. Det er derimot vedtatt fra det offentlige at borettslaget skal belastes for vannmåleravgift for alle leilighetene i borettslaget, selv om borettslaget kun har 1 stk måler i dag. Dette har medført en betydelig øking av kommunale avgifter for vann- og avløp.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bjørk II Borettslag.

Lån

Bjørk II Borettslag har et nibor-lån i Sparebank1 Midt-Norge. Serielån, løpetid 45 år, flytende rente 2,61% (må ses i sammenheng med nibor), 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 2023.

Budsjettet er per dags dato basert på uendrede felleskostnader for året 2023. Styret gjør oppmerksom på at sentralbanken har signalisert flere renteøkninger i løpet av sommeren og høsten 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



ORKLA REVISJON

Til generalforsamlingen i Borettslaget Bjørk II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Bjørk II som viser et overskudd på kr 91 897. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, 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 2022, 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 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 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.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

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

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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Tiller, 09.06.2023
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

09.06.2023 11.42.17

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 signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



5974 BJØRK II BORETTSLAG
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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	297 061	361 401	297 061	388 959
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	91 897	435 660	420 050	-394 554
Fradrag for avdrag på langs. lån	0	-500 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	91 897	-64 340	420 050	-394 554
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	388 959	297 061	717 111	-5 595
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	640 886	387 984		
Kortsiktig gjeld	-251 928	-90 923		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	388 959	297 061		



5974 - BJØRK II BORETTSLAG
ORG.NR. 994 581 937, KUNDENR. 5974

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2 023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 167 600	1 167 600	1 168 000	1 168 000
Andre inntekter	3	5 948	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 173 548	1 167 600	1 168 000	1 168 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-96 288	-63 310	-61 550	-95 600
Styrehonorar	5	-19 500	-19 500	-21 000	-21 000
Revisjonshonorar	6	-11 250	-11 250	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-50 233	-48 815	-50 000	-52 000
Konsulenthonorar		0	-3 000	-4 500	-2 500
Drift og vedlikehold	7	-105 078	-68 573	-71 500	-510 000
Forsikringer		-49 900	-47 563	-50 000	-50 000
Kommunale avgifter	8	-203 469	-97 317	-98 000	-215 000
Energi/fyring		-15 459	-22 489	-24 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-96 696	-101 796	-105 000	-100 000
Andre driftskostnader	9	-26 641	-35 761	-42 400	-42 450
SUM DRIFTSKOSTNADER		-674 513	-519 374	-539 950	-1 125 554
DRIFTSRESULTAT		499 035	648 226	628 050	42 446
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	6 408	6 239	0	0
Finanskostnader	11	-413 545	-218 805	-208 000	-437 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-407 137	-212 566	-208 000	-437 000
ÅRSRESULTAT		91 897	435 660	420 050	-394 554
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		91 897	435 660		



KUNDENR. 5974 - BJØRK II BORETTSLAG, ORG.NR. 994 581 937

BALANSE

	Note	2022	2021
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		6 770	0
Forskuddsbetalte kostnader		46 176	41 075
Andre kortsiktige fordringer	13	4 221	4 221
Driftskonto OBOS-banken		372 539	232 876
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 244	978
Innestående i andre banker		203 076	102 030
Sparekonto OBOS-banken		6 861	6 804
SUM OMLØPSMIDLER		640 886	387 984
SUM EIENDELER		33 485 886	33 232 984
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 17 * 5000		85 000	85 000
Opptjent egenkapital		3 806 289	3 714 391
SUM EGENKAPITAL		3 891 289	3 799 391
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	12 920 170	12 920 170
Borettsinnskudd	15	16 422 500	16 422 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		29 342 670	29 342 670
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 427	10 119
Leverandørgjeld		67 799	26 840
Skyldige offentlige avgifter	16	3 372	2 461
Påløpte renter		140 004	45 413
Annen kortsiktig gjeld	17	30 326	6 090
SUM KORTSIKTIG GJELD		251 928	90 923
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 485 886	33 232 984
Pantstillelse	18	32 845 000	32 845 000
Garantiansvar		0	0

Meråker, 07.06.2023,

STYRET I BJØRK II BORETTSLAG

Egon Haugbjørg
Oddny Øverkil
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.

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	326 268
Renter	821 172
Kabel-TV	20 160
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 167 600

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Utbetalt	5 948
SUM ANDRE INNETEKTER	5 948

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-75 306
Påløpte feriepenger	-9 413
Arbeidsgiveravgift	-11 047
Yrkesskadeforsikring	-521
SUM PERSONALKOSTNADER	-96 288

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 19 500.

I tillegg har styret fått dekket juletallerken for kr 9003, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-9 150
Drift/vedlikehold VVS	-8 402
Drift/vedlikehold elektro	-8 125
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-30 221
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-818
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 138
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-41 650
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-3 574
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-105 078

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-144 320
Renovasjonsavgift	-58 671
Kommunale avgifter	-478
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-203 469

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 147
Verktøy og redskaper	-260
Driftsmateriell	-1 746
Lyspærer og sikringer	-1 047
Andre fremmede tjenester	-3 198
Kontor- og datarekvisita	-105
Trykksaker	-1 250
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 003
Drivstoff biler, maskiner osv.	-111
Bank- og kortgebyr	-2 356
Velferdskostnader	-1 420
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-26 641

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	670
Renter av sparekonto i OBOS-banken	57
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	66
Kundeutbytte Gjensidige	5 615
SUM FINANSINNTEKTER	6 408

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

SPAREBANK 1 renter/gebyr lån	-413 545
SUM FINANSKOSTNADER	-413 545

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.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. 31.12.22 var 2,61 %. Løpetiden er 45 år.

Opprinnelig 2009	-16 422 500	
Nedbetalt tidligere	3 502 330	
Nedbetalt i år	0	
		-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. Estimateret 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	Første avdrag er 01/04-2030
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2030	
3, 4		2 150
9		2 250
2, 5, 8		2 300
14, 15		2 450
		2 550
7, 10		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	-1 244
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 128
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-3 372

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-9 413
Påløpte kostnader vannavgift	-20 913
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-30 326

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. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

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



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Valgkomiteens innstilling til valg på Generalforsamlingen i Borettslaget Bjørk våren 2023.

Valgkomiteen fikk 27.01.23 oversendt følgende fra styret 27.01.23:

«På siste Generalforsamling ble følgende valgt til valgkomite for 2023:

- Kari Johansen gjenvalgt for 1 år som leder
- Harry Størseth ble valgt for 2 år

Kari Johansen må erstattes i valgkomiteen, og styret foreslår at Tove Marcussen trer inn som medlem for 2 år.

- Harry Størseth rykker opp som leder for valgkomiteen for 1 år
- Tove Marcussen trer inn som nytt medlem av valgkomiteen for 2 år

Følgende valg skal gjennomføres:

Nestleder i styret for 2 år: På valg står Oddny Øverkil. Hun har skriftlig meddelt at hun ikke tar gjenvalg.

VALGKOMITEEN FORESLÅR: Grethe Sørmo Førde som velges for 2 år.

Følgende varamedlemmer foreslås valgt for 1 år:

Per O. Tronsmo og Nils Marcusen

Nytt medlem i valgkomiteen for 2 år: Tove Marcussen

Harry Størseth fortsetter som leder av valgkomiteen for 1 år.

Meråker 21.02.23

Harry Størseth

Tove Marcussen



Annen informasjon om borettslaget

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.



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.