



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 820 928 962
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BJØRNSTAD BK3
Forretningsadresse: c/o Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

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, 08.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 656 884	1 607 520
Sum inntekter		1 656 884	1 607 520
Kostnader			
Lønnskostnad		166 141	160 375
Annen driftskostnad		949 048	1 076 857
Sum kostnader		1 115 189	1 237 233
Driftsresultat		541 695	370 287
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		36 977	11 630
Sum finansinntekter		36 977	11 630
Annen finanskostnad		90 818	78 902
Sum finanskostnader		90 818	78 902
Netto finans		-53 841	-67 272
Resultat før skattekostnad		487 854	303 016
Årsresultat		487 854	303 016
Totalresultat		487 854	303 016
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		487 854	303 016
Sum overføringer og disponeringer		487 854	303 016



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		5 213	360 041
Sum fordringer		5 213	360 041
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 199 917	1 726 234
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 199 917	1 726 234
Sum omløpsmidler		2 205 130	2 086 274
SUM EIENDELER		2 205 130	2 086 274

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		952 193	464 339
Sum opptjent egenkapital		952 193	464 339
Sum egenkapital		952 193	464 339
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 114 000	1 481 633
Sum annen langsiktig gjeld		1 114 000	1 481 633
Sum langsiktig gjeld		1 114 000	1 481 633
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		38 763	491
Leverandørgjeld		80 490	114 703
Skyldige offentlige avgifter		791	719
Annen kortsiktig gjeld		18 894	24 390
Sum kortsiktig gjeld		138 938	140 303
Sum gjeld		1 252 938	1 621 936
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 205 130	2 086 274



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398287

Enheten

Organisasjonsnummer: 820 928 962
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BJØRNSTAD BK3
Forretningsadresse: c/o Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

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, 01.06.2024



Organisasjonsnr: 820 928 962
SAMEIET BJØRNSTAD BK3

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 656 884	1 607 520
Sum inntekter		1 656 884	1 607 520
Kostnader			
Lønnskostnad		166 141	160 375
Annen driftskostnad		949 048	1 076 857
Sum kostnader		1 115 189	1 237 233
Driftsresultat		541 695	370 287
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		36 977	11 630
Sum finansinntekter		36 977	11 630
Annen finanskostnad		90 818	78 902
Sum finanskostnader		90 818	78 902
Netto finans		-53 841	-67 272
Resultat før skattekostnad		487 854	303 016
Årsresultat		487 854	303 016
Totalresultat		487 854	303 016
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		487 854	303 016
Sum overføringer og disponeringer		487 854	303 016



Organisasjonsnr: 820 928 962
SAMEIET BJØRNSTAD BK3

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		5 213	360 041
Sum fordringer		5 213	360 041
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 199 917	1 726 234
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 199 917	1 726 234
Sum omløpsmidler		2 205 130	2 086 274
SUM EIENDELER		2 205 130	2 086 274
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		952 193	464 339
Sum opptjent egenkapital		952 193	464 339



Sum egenkapital	952 193	464 339
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 114 000	1 481 633
Sum annen langsiktig gjeld	1 114 000	1 481 633
Sum langsiktig gjeld	1 114 000	1 481 633
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	38 763	491
Leverandørgjeld	80 490	114 703
Skyldige offentlige avgifter	791	719
Annen kortsiktig gjeld	18 894	24 390
Sum kortsiktig gjeld	138 938	140 303
Sum gjeld	1 252 938	1 621 936
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 205 130	2 086 274



Organisasjonsnr: 820 928 962
SAMEIET BJØRNSTAD BK3

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4180

Sameiet Bjørnstad Bk3



Velkommen til årsmøte i Sameiet Bjørnstad Bk3

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:

29. april 2024 kl. 18:00, Bjørnstad Forsamlingshus ("bedehuset"), Bjørnstadveien 77.

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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Det vil bli avholdt et beboermøte rett etter at årsmøtet er ferdig.

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 møteinnkallelsen
5. Årsrapport og årsregnskap 2023
6. Fastsettelse av honorarer
7. diverse
8. Bom
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Bjørnstad Bk3



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

Jan Edvin Blomkvist er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltagere i møtet er registrert i en fremmøteliste 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

Som fører av protokollen ble Jan Edvin Blomkvist foreslått. Som protokollvitner ble Anders Holmsten og Tove Amundsen foreslått.



Sak 4

Godkjennelse av møteinnkallelsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallelsen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjennelse av årsrapport og årsregnskap 2023
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg

- 1. 4180 Sameiet Bjørnstad Bk3 - årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85.000 for perioden 2023/24.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 85.000



Sak 7

diverse

Forslag fremmet av:

Cato Flemming Rasmussen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

1.[]Vann inn i utvendige bodere. Noe må gjøres, for vann renner mot bodene. Grunnplan er for høyt i forhold til bodene og det faller mot boden. Dørene skraper i asfalten, og noen ganger får man ikke åpnet døren helt. Når dørterskelen er i bakkeplan, vil vann renne inn. Vil erstatning av vannskader i boden være en forsikringssak? Hvem har ansvaret?

2.[]På fellesområder må det måkes bedre ved snøfall. Spesielt ved større mengder. Vi får en unødvendig tykk is av mangel på måking. Er en felles dugnad en mulighet?

3.[]Er det riktig at beboere parkerer på handicap-plassene med bil nr. 2? Det parkeres «ikke-ladbare» biler på ladeplassene og ladbare biler står også der uten å lade. Vi bør kanskje få til en brukermal.

4.[]Da det blir flere elbiler, er det noen planer om flere ladepunkter?

5.[]Det er ikke alltid at brøytebilen gjør en god jobb. Biler i noen av garasjene får stengt sin adkomst pga. store snøhauger som stenger for garasjeporten. Han kjører også over kantsteinene slik at de blir skadet. Det gjelder gangstien fra parkeringsplass og opp til leiligheter i 40–42. Pga dette får vi en unødvendig tykk is i gangstien, da vi ikke får måket den. Snøhauger ved enden av gangstiene er også et problem å komme forbi.

6.[]Har vi ansvaret for måking av fortau i Deleveien og Bjørnstadsletta/Bjørnstadtunet?

Styrets innstilling

SE UNDER STYRETS INNSTILLING I DE ULIKE FORSLAGENE SOM ER FREMMET:

1. Styret har undersøkt litt og funnet at andre på feltet har lignende problem med vann i bod. Styret vil la fagfolk se på saken. Styret undersøker også hvem som er ansvarlig for utbedring, evt. forsikring.

2. Styret har følgende innspill:

Styret tar opp måking med utførende entreprenør. Styret er også enig i at årets måking ikke er god nok. Vi vurderer også om vi med en slik vinter som i år, også må ha en form for dugnad slik at vi unngår bla. tykk is. Vi ser også for oss at det må settes opp brøytestikk. Videre må vi finne en løsning på hvor snøen skal plasseres. Vi må også utarbeide en plan for hvor det skal måkes.

3. Styret vurderer innskjerping på parkering.

a) Skilting: biler som ikke har rett til å stå her, kan bli tauet bort for eiers regning og risiko.

b) Se på muligheten for at man kan leie p-plass ved bedehuset og ved Simployer.

Det er mulig å leie parkeringsplass på bedehuset for kr. 700 pr måned.

Styret har følgende tanker vedr parkering

a) Undersøker hvor mange HC plasser vi må ha.

b) P plass ved fellesbod. Kun til HC. Vurderer å sette opp fysisk sperre. Må ha synlig HC skilt for å parkere her



c) Fjerne HC ved ladestasjonene. • Bil må flyttes når den fulladet. • Hva blir evt konsekvensen hvis ikke flyttes / hvordan følge opp dette?

d) Respekt for å ikke ta ut andres ladekabel. Styret sjekker dette med Bravida om hvordan dette med lading og kabel kan ordnes.

4. Økt ladekapasitet (ytterligere 3 ladere) er bestilt av styret. Kontakt styret hvis man har ønske om lading. Det er nå satt opp 3 ladestasjoner til, totalt har vi 6 stk.

5. Styret vil kontakte Østfold Anlegg AS i forbindelse med hvordan vi ønsker at arbeidet med måking skal utføres. Vi vurderer å sette opp måkestikker for å unngå at kantstein bli ødelagt. Vi må også sammen med Østfold Anlegg AS se på hvor snø skal plasseres.

6. Sameiet har ansvar for å holde fortauene ryddet og strødd i sesongen. Styret sjekker med teknisk etat i kommunen.

Forslag til vedtak
diskuteres på årsmøtet

Sak 8

Bom

Forslag fremmet av:
Els-Marie Olsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bom mellom hus 47 og 53 blåser lett opp da det blåser godt. Lås er ødelagt. Bommen står ofte åpen etter de som har kjørt inn til hus 49 og 51. Blir ikke lukket da besøkende/ beboere kjører ut.

Styrets innstilling
Styret slutter seg til forslaget. Lås skal bli reparert.

Forslag til vedtak
Be beboere holde bommen lukket.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

På valg: Jan-Erik Amundsen (leder), Ingrid Kristiansen og Barry Thomas Twigg.

Vedtektenes punkt 8-1 beskriver valg av styre m.m.:



8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til tre andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

Innstilling

Styret har fungert som valgkomité og innstiller på at nedenstående kandidater velges. På valg: Jan-Erik Amundsen, Ingrid Kristiansen og Barry Thomas Twigg.

For å unngå at 3 av styrets 4 nåværende ordinære styremedlemmer er på valg neste år, er Jan-Erik Amundsen innstilt på å la seg velge for 1 år i år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jan-Erik Amundsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Barry Thomas Twigg
- Ingrid Kristiansen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Cato Flemming Kristiansen
- Tony Elvegaard



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan-Erik Amundsen	Bjørnstadveien 45A
Styremedlem	Ingrid Kristiansen	Bjørnstadveien 45C
Styremedlem	Chandni Patel	Deleveien 48 A
Styremedlem	Barry Thomas Twigg	Bjørnstadveien 47C
Varamedlem	Tony Elvegaard	Bjørnstadveien 55D
Varamedlem	Sandra Karoliussen Hammer	Bjørnstadveien 45B

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på telefon 91 64 98 80, og e-post bjornstadbk3@styrommet.no
Se Sameiet Bjørnstad Bk3s hjemmeside Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over generell informasjon om sameiet, om din bolig, felleskostnader og annet nyttig.

Generelle opplysninger om Sameiet Bjørnstad Bk3

Sameiet består av 56 seksjoner.

Sameiet Bjørnstad Bk3 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 820928962, og ligger i Sarpsborg kommune. Gnr. 2047 bnr. 274.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Bjørnstad Bk3 har ansatt vaktmester i deltidstilling.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC Østfold.

Styrets arbeid

Det har i 2023 vært avholdt 5 styremøter og behandlet 27 saker.

Det har også vært møter utendørs i forhold til spørsmål rettet mot fellesarealene.

Til snømåking, strøing, og gressklipping benytter vi Østfold Anlegg. Det er et positivt firma å samarbeide med, men vi må kanskje ha en liten samtale til hvordan utføre for eksempel, snørydding. Vi har også pyntet litt i ytterkant mot fortauet.



Vi hadde tidligere en avtale med en malermester i forhold til å hjelpe oss med å se på når det er behov for vask/ maling og lign. Her må vi bytte firma, da det ikke fungerer etter intensjonen. Ny samarbeidspartner vil vi få i 2024

I 2022/23 hadde vi dessverre en alvorlig vannlekkasje i en av leilighetene. Årsaken var utstyr montert på utekran. Det viser hvor viktig det er med å følge opp på høsten av både vannslanger og tilhørende koblinger blir tatt inn for vinteren.

Vi hadde også leid inn en container til bruk for beboere. Da er det mulig å kaste alt mulig avfall og ting man ikke har fått kastet tidligere.

Vi byttet også ut ladestasjonene. Tidligere gikk disse på fellesregningen, men nå registrerer hver enkelt bruker seg, og får faktura på eget forbruk. Vi installerte til å begynne med 3 ladere, men vi vil øke til 6 ladere slik det var tidligere

Vi hadde også før jul Norsk Brannvern hos oss for å gjennomføre en brannkontroll. Da ble brannvarslere sjekket og brannlukker sjekket. Vi håper det er et fint tiltak for å ivareta sikkerheten i boligen

Vi gjorde også i 2023 en avtale med Aktiv ventilasjon i forbindelse med rens og service på ventilasjonsanlegget. Rens og service ble gjennomført i januar 2024

Som tidligere år har Barry T. Twigg ansvar med å luke og rydde på fellesområdene. Dette er med på at det ser pent og ordentlig ut hos oss. Da vi har store områder å passe på, så vil vi også oppfordre alle som bor her om å luke / rydde litt rundt egen leilighet. Da holder det seg pent hele tiden. Vi har også kjøpt inn masse utstyr som kan benyttes, vi har spader, feiekoster, kantklippere med mer som kan benyttes. Det står i fellesboden.

På slutten av året fikk vi også en ny avfallsdunk hos oss. Nå skal vi også sortere på matavfall. Alle skal ha fått tildelt ny grønn dunk til å ha i kjøkkenbenken.

Vi vil også oppfordre alle andelseiere om å passe på å beise/olje terrassegulvet når det er nødvendig. Det kan være hvert år eller annethvert år. Dette for at det ikke skal ødelegges.

Vi har også en sak vedrørende å montere solcellepanel. Her har vi hatt befaring med tilbydere, men grunnet mange oppdrag hos de så har vi ikke fått pristilbud enda.

Styret besluttet også å øke fellesutgiftene fra 1 januar 2024. Dette på grunn av avtale vi gjorde om å inngå en fellesavtale om vedlikehold av ventilasjonsanlegget

Styret har vært i kontakt med kommunen rundt årsskiftet 2023-24 angående Deleveien, og fått vite at den er privateid, slik at fartsregulering og parkeringsregulering enda ikke er på plass.

Når det gjelder buss-stopp i Bjørnstadveien, så har styret fra kommunen fått vite at det ikke foreligger noen plan fra kommunen sin side om å sette opp busskur, elektronisk tidstavle eller sittebenk i nærmeste framtid, selv om det er planlagt for utbygging av næringsarealer på motsatt side av Bjørnstadveien.



Økonomi: til styrets arbeid

- Et positivt driftsresultat viser her viktigheten av dugnad og innsats fra alle de seksjonseierne som kan delta. Dette for å redusere utgifter til vedlikehold og skjønnsmessig hold av fellesarealer og utearealer.
- Det er fra styrets side forsøkt å fremforhandle bedre rente for sameiet BK3 med OBOS banken. Rente per 1.1.2024 er 7,7 %

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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.

Vesentlig avvik

Det er ingen vesentlige inntekts- eller kostnadsavvik mellom årsregnskapet og budsjett for 2023. Resultatet er kr. 99.000 høyere enn budsjettet

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2.096.193.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 331.000 til løpende vedlikehold.

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 samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på sameiets egen skadehistorikk.

Lån

Sameiet Bjørnstad Bk3 har lån i OBOS Banken. Budsjettet nominell lånerente er 7,55 %. Lånet tatt opp for at sameiet skal ha midler tilgjengelig for maling av fasader når det er aktuelt. Det er annuitetslån som etter betalingsplanen vil være innfridd 30.8.2026. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er økt med 5,3 % fra 1.1.2024 hvilket er lagt inn i budsjettet.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024. Budsjettet resultat vil dekke avdrag på lånet i 2024.

Budsjettet er basert på uforandrede felleskostnader, med unntak for et nytt tillegg på kr.150 pr måned for alle seksjoner for å dekke avtale sameiet har inngått for alle seksjoner om løpende bytte av ventilasjonsfiltre og rens av ventilasjonsopplegg.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Bjørnstad Bk3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Bjørnstad Bk3 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 sameiets 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 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 sameiet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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 sameiets 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsforetaksorganisasjon
12 av 21 480 Sameiet Bjørnstad Bk3 - årsrapport 2023.pdf



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 beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 1. mars 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



SAMEIET BJØRNSTAD BK3
ORG.NR. 820 928 962, KUNDENR. 4180

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 607 520	1 607 520	1 608 000	1 708 000
Andre inntekter	3	49 364	0	0	38 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 656 884	1 607 520	1 608 000	1 746 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-81 141	-75 375	-80 000	-87 000
Styrehonorar	5	-85 000	-85 000	-85 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-7 250	-5 500	-6 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-103 085	-98 930	-104 000	-110 000
Konsulenthonorar	7	-10 040	-8 513	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-309 169	-321 218	-245 000	-331 000
Forsikringer		-102 314	-236 247	-160 000	-163 000
Energi/fyring		-33 879	-42 523	-35 000	-34 000
TV-anlegg/bredbånd		-328 582	-268 713	-281 000	-281 000
Andre driftskostnader	9	-54 730	-95 214	-122 000	-135 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 115 189	-1 237 233	-1 126 000	-1 257 000
DRIFTSRESULTAT		541 695	370 287	482 000	489 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	36 977	11 631	0	0
Finanskostnader	11	-90 818	-78 902	-93 000	-68 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-53 841	-67 272	-93 000	-68 000
ÅRSRESULTAT		487 854	303 016	389 000	421 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		487 854	303 016		



SAMEIET BJØRNSTAD BK3
ORG.NR. 820 928 962, KUNDENR. 4180

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 213	2 278
Forskuddsbetalte kostnader		0	357 763
Driftskonto OBOS-banken		948 557	507 849
Skattetrekkskonto OBOS-banken		39	4
Sparekonto OBOS-banken		1 251 321	1 218 381
SUM OMLØPSMIDLER		2 205 130	2 086 274
<hr/>			
SUM EIENDELER		2 205 130	2 086 274
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		952 193	464 339
SUM EGENKAPITAL		952 193	464 339
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	1 114 000	1 481 633
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 114 000	1 481 633
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 284	19 080
Leverandørgjeld		80 490	114 703
Skyldige offentlige avgifter	13	791	719
Påløpte renter		7 568	491
Påløpte avdrag		31 195	0
Annen kortsiktig gjeld	14	5 610	5 310
SUM KORTSIKTIG GJELD		138 938	140 303
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 205 130	2 086 274



Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Sarpsborg, 28.2.2024
Styret i Sameiet Bjørnstad Bk3

Jan-Erik Amundsen /s/ Ingrid Kristiansen /s/ Chandni Patel /s/ Barry Thomas Twigg /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	873 552
Lån	446 928
Kabel-TV	248 640
Garasjeleie	38 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 607 520

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

OBOS gir tilbake	28 000
Strøm - tidligere regnskapsavsetning - inntektsføres	21 364
SUM ANDRE INNETEKTER	49 364

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-55 000
Påløpte feriepenger	-5 610
Arbeidsgiveravgift	-20 531
SUM PERSONALKOSTNADER	-81 141

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 85 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 040
SUM KONSULENTHONORAR	-10 040

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-9 375
Drift/vedlikehold elektro	-48 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-213 815
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 280
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-2 699
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-309 169

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Container	-6 803
Verktøy og redskaper	-4 223
Driftsmateriell	-2 542
Snørydding	-32 500
Andre fremmede tjenester	-1 309
Porto	-100
Bankgebyr	-3 198
Velferdskostnader	-2 055
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-54 730

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 933
Renter av sparekonto i OBOS-banken	32 975
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	69
SUM FINANSINTEKTER	36 977

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-90 818
SUM FINANSKOSTNADER	-90 818

NOTE: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,55 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2019	-2 650 000
Nedbetalt tidligere	1 168 367
Nedbetalt i år	367 633
	-1 114 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 114 000
------------------------------------	-------------------

NOTE: 13**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-791
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-791

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-5 610
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 610

Dobbeltklikk her for å sette inn årsregnskapet.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i If.. Skadeforsikring NUF (31431) med avtale nr. SP4615805. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selvom sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.04.24

Selskapsnummer: 4180 Selskapsnavn: Sameiet Bjørnstad Bk3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved 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
E-post: oef@obos.no

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