



Årsmøte 2022

6164 Bjørgatun Burettslag

Til andelseierne i Bjørgatun Borettslag

Velkommen til generalforsamling, mandag 25 April 2022 kl. 15:00 i Borgstova

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Bjørgatun 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 Bjørgatun Burettslag
avholdes mandag 25 April 2022 kl. 15:00 i Borgstova

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

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

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Uttak fra øremerkede bankinnskudd (Bevar midler)
- B) Endring av vedtektene § 2-1 (5) Andeler og andelseiere. (sak krever 2/3 flertall for vedtak)

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Voss 24.03.2022
Styret i Bjørgatun Burettslag

Solveig Bu Lund Agnar Amundsen Gunnhild Britt Tøn Astrid Ukvitne

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Solveig Bu Lund	Hardangervegen 7
Nestleder	Agnar Amundsen	Hardangervegen 7
Styremedlem	Gunnhild Britt Tøn	Hardangervegen 7
Styremedlem	Astrid Ukvitne	Hardangervegen 7
Varamedlem	Oddbjørg Stalheim	Hardangervegen 7

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Bjørgatun Burettslag

Borettslaget består av 39 andelsleiligheter.

Bjørgatun Burettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979206933, og ligger i VOSS kommune med følgende adresse:

Hardangervegen 7

Gårds- og bruksnummer:

192 44

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

Bjørgatun Burettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland AS.

Styrets arbeid

Styret for Bjørgatun Burettslag har hatt 12 styremøter i 2021. Styret har arbeid med el-bil ladestasjon. Det har blitt inngått kontrakt med Smart Charge og oppretta kontaktperson Agnar Amundsen.

Det er også oppretta bankkonto.

Har fått HMS i gang for å ha årlig kontroll. Kjøper inn brannslukkingsapparater til å ha i endegangane.

På gjesterommet er det sett inn dusjvegg og dispenser for papir og såpe.

Panelovner er sett opp i Borgstova, kjøkken og toalett.

Snublekant ved helleplating på baksiden av bygget er reparert.

Tak er sjekket for lekkasje og reingjort for rusk i takrenner og nedløp.

Har jobbet med å få til nytt låssystem på alle dører i Bjørgatun og OBOS-nøkkel på nokre av dører i 1 etg.

Persienner er installert i alle etg. i endegangane. Innkjøp av nye utemøbler.
Har hatt gartner for stell og klipping av hekk.
Frå Voss Fiber har alle leiligheter fått skifta ut Get boks til Telia boks.

Borettslaget har ingen omsorgsressurs og paragrafen i vedtektene vil det jobbes med å få fjernet.

Nye husordensregler blir oppdatert.

Styret mener at Bjørgatun Borettslag må framstå som et veldrevet borettslag.

Styret takker alle som bidrar til et trivelig og tiltalende miljø både ute og inne.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 072 252.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak flere innbetalinger på IN lån.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 773 700.

Resultat

Årets resultat på kr 3 053 689 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 1 818 906 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 1 234 783.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 338 346 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 650 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i VOSS kommune

Styret har budsjettert med kroner 550 000 for kommunale avgifter for 2022.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert til 83 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bjørgatun Burettslag.

Lån

Bjørgatun Burettslag har lån i Husbanken og Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er budsjettert til 63 000 for 2022.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Bjørgatun Burettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2021

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert **Bjørgatun Burettslag** sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 3 053 689. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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



Revisorgruppen

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

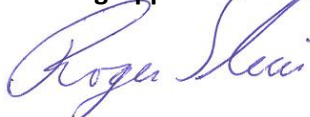
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Bergen, den 28. mars 2022
Revisorgruppen Hordaland AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

BJØRGATUN BURETTSLAG
ORG.NR. 979 206 933, KUNDENR. 6164

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		741 892	777 414	741 892	338 346
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 053 689	1 357 134	875 700	838 200
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 113 242	-1 052 647	-1 045 000	-1 053 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-1 818 906	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-525 087	-340 009	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-403 546	-35 522	-169 300	-214 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		338 346	741 892	572 592	123 546
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		752 011	1 224 240		
Kortsiktig gjeld		-413 665	-482 348		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		338 346	741 892		



BJØRGATUN BURETTSLAG
ORG.NR. 979 206 933, KUNDENR. 6164

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		514 543	0	0	1 025 808
Innkrevde felleskostnader	2	2 448 887	3 230 609	3 220 000	1 892 192
Andre inntekter	3	108 822	31 500	50 000	10 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 072 252	3 262 109	3 270 000	2 928 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-39 645	-15 728	-10 000	-14 000
Styrehonorar	5	-61 500	-61 500	-61 500	-70 000
Revisjonshonorar	6	-6 779	-6 625	-7 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-60 620	-59 255	-61 000	-63 000
Konsulenthonorar	7	-39 088	-1 034	-5 000	-15 000
Kontingenter		-7 800	-7 800	-7 800	-7 800
Drift og vedlikehold	8	-574 546	-406 517	-600 000	-650 000
Forsikringer		-78 264	-72 918	-76 000	-83 000
Kommunale avgifter	9	-363 698	-493 307	-540 000	-550 000
Energi/fyring		-113 220	-56 500	-120 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-210 764	-207 647	-205 000	-210 000
Andre driftskostnader	10	-217 776	-147 943	-295 000	-231 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 773 700	-1 536 773	-1 988 300	-2 021 800
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		1 298 552	1 725 336	1 281 700	906 200
Innbetalt andel fellesgjeld		1 818 906	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 117 459	1 725 336	1 281 700	906 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	25 091	40 498	0	0
Finanskostnader	12	-88 860	-408 700	-406 000	-68 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-63 769	-368 202	-406 000	-68 000
ÅRSRESULTAT		3 053 689	1 357 134	875 700	838 200
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 053 689	1 357 134		

BESKYTTET



BJØRGATUN BURETTSLAG
ORG.NR. 979 206 933, KUNDENR. 6164

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	40 642 764	40 642 764
Tomt		3 506 092	3 506 092
Øremerkede bankinnskudd	21	4 435 193	3 910 106
SUM ANLEGGSMIDLER		48 584 049	48 058 962
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		376	1 989
Andre kortsiktige fordringer	14	7 029	8 060
Driftskonto OBOS-banken		707 257	1 181 931
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 315	594
Sparekonto OBOS-banken		1 763	1 759
Innestående i andre banker		33 271	29 907
SUM OMLØPSMIDLER		752 011	1 224 240
SUM EIENDELER		49 336 060	49 283 202
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 39 * 100		3 900	3 900
Opptjent egenkapital	15	28 134 774	25 081 085
SUM EGENKAPITAL		28 138 674	25 084 985
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 273 233	11 205 381
Borettsinnskudd	17	12 510 488	12 510 488
SUM LANGSIKTIG GJELD		20 783 721	23 715 869
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		34 173	34 133
Skyldige offentlige avgifter	18	3 534	1 034
Påløpte renter		15 992	75 679
Påløpte avdrag		240 589	272 657
Annen kortsiktig gjeld	19	119 376	98 844
SUM KORTSIKTIG GJELD		413 665	482 348
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 336 060	49 283 202
Pantstillelse	20	38 490 000	38 490 000
Garantiansvar		0	0

Voss, __. __. 2022
Styret i Bjørgatun Burettslag

Solveig Bu Lund

Agnar Amundsen

Gunnhild Britt Tøn

Astrid Ukvitne

BESKYTTET



NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESBJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 473 264
Garasje	147 800
Finanslån kat. 143 - 01/01 - 30/06 2021	601 434
Finanslån kat. 140	94 543
Avregning Finanslån	-10 286
Voss Fiber	186 732
Kapitalkostnader på IN-lån	514 641
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-98
Overført til kapitalkostnader	-514 543
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 493 487

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-44 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 448 887

NOTE: 3

BESKYTTET



ANDRE INNETEKTER

Refusjon vedr. vann og avløp fra Voss Herad	100 047
Benker	1 000
Garasjer	1 325
Parkering	1 150
Utleie	5 300
SUM ANDRE INNETEKTER	108 822

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-23 750
Påløpte feriepenge	-3 396
Arbeidsgiveravgift	-12 499
SUM PERSONALKOSTNADER	-39 645

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 2020/2021, og er på kr 61 500.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 140, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 779.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-39 088
SUM KONSULENTHONORAR	-39 088

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-229 712
Drift/vedlikehold VVS	-18 764
Drift/vedlikehold elektro	-140 443
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-42 356
Drift/vedlikehold heisanlegg	-58 647
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 695
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 363
Drift/vedlikehold gasjeanlegg	-22 881
Kostnader leiligheter, lokaler	-20 687
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-574 546

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-149 391
Vann- og avløpsavgift	-78 657
Renovasjonsavgift	-135 650
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-363 698

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-450
Verktøy og redskaper	-2 270
Telefon-/kontormaskiner	-5 447
Driftsmateriell	-18 828

BESKYTTET



Vaktmestertjenester	-60 619
Vakthold	-5 476
Renhold ved firmaer	-78 969
Snørydding	-6 711
Gressklipping	-2 689
Andre fremmede tjenester	-12 288
Kontor- og datarekvisita	-5 294
Kopieringsmaterieell	-169
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 140
Andre kontorkostnader	-2 617
Telefon, annet	-5 984
Porto	-489
Bank- og kortgebyr	-2 519
Velferdskostnader	-4 317
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-217 776

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av øremerkede midler	25 087
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4
SUM FINANSINNTEKTER	25 091

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-9 982
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-78 874
Renter på leverandørgjeld	-5
SUM FINANSKOSTNADER	-88 860

NOTE: 13

Kostpris/Bokf.verdi 1997	38 621 753
Tilgang 2000	2 021 011
SUM BYGNINGER	40 642 764

Tomten ble kjøpt i 1997

Gnr.192/bnr.44

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

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer tillitsvalgte	6 951
For lite innkrevd Finanslån kat. 140	78
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	7 029

NOTE: 15

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	27 424 032
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2021	1 818 906
Reduksjon EK fra IN	-1 108 164
SUM ANNEN EGENKAPITAL	28 134 774

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

Handelsbanken

BESKYTTET



Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,64 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2000	-4 450 000	
Nedbetalt tidligere	4 023 698	
Nedbetalt i år	85 770	
		-340 532

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. IN-avtale ble inngått i 2021.

Renter pr. 31.12: 0,718 %, løpetid 30 år.

Opprinnelig, 2000	-22 120 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	11 340 921	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 027 472	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	1 818 906	
		-7 932 701

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN **-8 273 233**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1997	-12 510 488
------------------	-------------

SUM BORETTINNSKUDD **-12 510 488**

NOTE: 18

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-2 315
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 219

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-3 534**

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-3 396
Midlertidig deposita	-37 500
Avregningskonto IN-lån	-98
Finsnslån kat. 143	-3 435
Påløpte kostnader - Viss Fiber / Voss Energi	-72 947
Annen kortsiktig gjeld - Parkeringsleie 01-04 2022	-2 000

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-119 376**

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 510 488
Pantelån	8 273 233
Påløpte avdrag	240 589
Beregnete IN-forpliktelser	710 742
TOTALT	21 735 052

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

Bygninger	40 642 764
Tomt	3 506 092
TOTALT	44 148 856

NOTE: 21

ØREMERKEDE BANKINNSKUDD

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

BESKYTTET



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557465651373

Dokument

Årsregnskap og fullstendighetserklæring Bjørgatun
Burettslag
Hoveddokument
9 sider
*Initiert på 2022-03-23 14:27:04 CET (+0100) av Thomas
Tonheim (TT)*
Ferdigstilt den 2022-03-25 14:31:19 CET (+0100)

Initiativtaker

Thomas Tonheim (TT)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
thomas.tonheim@obos.no
+4790474862

Signerende parter

Solveig Bu Lund (SBL)
styret@bjorgatun.no
+4790795854
Signert 2022-03-24 16:58:20 CET (+0100)

Agnar Amundsen (AA)
agnar.amundsen@gmail.com
+4791179816
Signert 2022-03-23 22:06:28 CET (+0100)

Gunnhild Britt Tøn (GBT)
gunnhildton@hotmail.com
+4791145123
Signert 2022-03-25 13:20:36 CET (+0100)

Astrid Ukvitne (AU)
+4747664514
Signert 2022-03-25 14:31:19 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>



3. GODTGJØRELSER

Styret foreslår at det skal utbetales samlet honorar på 70 000,- i styrehonorar. Beløpet blir fordelt internt av styret.

4. INNKOMNE FORSLAG

A. Uttak fra øremerkede bankinnskudd (Bevar midler)

Saksfremstilling: Taket på Bjørgatun skal spyles og vaskes reint for mose. Det vil bli lagt på et kopperbånd som stopper utvikling av mose. Ca. totale utgifter vil være 250 000,-

Styret ønsker da at kostnaden skal brukes av midler på konto i Vekselbanken som er øremerket til større utgifter på bygget.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at det kan brukes midler fra øremerkede bankinnskudd på konto i Vekselbanken til dette formål.

B. Endring av vedtektene § 2-1 (5) Andeler og andelseiere. (sak kreves 2/3 flertall for vedtak)

Saksfremstilling: Dagens vedtekter lyder følgende:

Boligene skal forbeholdes personer som på grunn av alder, funksjonshemming, funksjonsnedsetting eller har behov for omsorg.

Endres til følgende:

Boligene skal forbeholdes personer som er 50 år eller eldre, funksjonshemming, funksjonsnedsetting eller har behov for omsorg.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at vedtektene endres med 2/3 flertall.

VALG AV TILLITSVALGTE**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Solveig Bu Lund

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Astrid Ukvitne

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Agnar Amundsen

Gunnhild Britt Tøn

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Oddbjørg Stalheim

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6601510. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse

av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 30 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

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

6164 Bjørgatun Burettslag

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: of@obos.no

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