



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 127 481
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJARTKOLLEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 09.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 508 459	17 226 362
Sum inntekter		13 508 459	17 226 362
Kostnader			
Lønnskostnad		417 971	476 322
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1	
Annen driftskostnad		4 547 468	3 888 278
Sum kostnader		4 965 440	4 364 600
Driftsresultat		8 543 019	12 861 762
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		150 118	138 275
Sum finansinntekter		150 118	138 275
Annen finanskostnad		5 933 008	5 151 419
Sum finanskostnader		5 933 008	5 151 419
Netto finans		-5 782 890	-5 013 144
Resultat før skattekostnad		2 760 129	7 848 618
Årsresultat		2 760 129	7 848 618
Totalresultat		2 760 129	7 848 618
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 760 129	7 848 618
Sum overføringer og disponeringer		2 760 129	7 848 618



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 856 483	9 856 483
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		445 004	445 005
Sum varige driftsmidler		10 301 487	10 301 488
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		100	100
Andre fordringer		755 981	572 902
Sum finansielle anleggsmidler		756 081	573 002
Sum anleggsmidler		11 057 568	10 874 490
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		545 421	318 829
Sum fordringer		545 421	318 829
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 922 121	6 096 919
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 922 121	6 096 919
Sum omløpsmidler		3 467 543	6 415 748
SUM EIENDELER		14 525 111	17 290 238



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		12 000	12 000
Sum innskutt egenkapital		12 000	12 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		95 284 859	98 044 988
Sum opptjent egenkapital		-95 284 859	-98 044 988
Sum egenkapital		-95 272 859	-98 032 988
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		106 739 701	111 665 599
Øvrig langsiktig gjeld		2 958 684	2 933 112
Sum annen langsiktig gjeld		109 698 385	114 598 711
Sum langsiktig gjeld		109 698 385	114 598 711
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		31 789	688 666
Leverandørgjeld		35 632	11 811
Skyldige offentlige avgifter		1 032	558
Annen kortsiktig gjeld		31 132	23 480
Sum kortsiktig gjeld		99 585	724 515
Sum gjeld		109 797 970	115 323 226
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 525 111	17 290 238



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 470207

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 127 481
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJARTKOLLEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 07.06.2025



Organisasjonsnr: 950 127 481
BJARTKOLLEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 508 459	17 226 362
Sum inntekter		13 508 459	17 226 362
Kostnader			
Lønnskostnad		417 971	476 322
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad		4 547 468	3 888 278
Sum kostnader		4 965 440	4 364 600
Driftsresultat		8 543 019	12 861 762
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		150 118	138 275
Sum finansinntekter		150 118	138 275
Annen finanskostnad		5 933 008	5 151 419
Sum finanskostnader		5 933 008	5 151 419
Netto finans		-5 782 890	-5 013 144
Resultat før skattekostnad		2 760 129	7 848 618
Årsresultat		2 760 129	7 848 618
Totalresultat		2 760 129	7 848 618
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 760 129	7 848 618
Sum overføringer og disponeringer		2 760 129	7 848 618



Organisasjonsnr: 950 127 481
BJARTKOLLEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 856 483	9 856 483
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		445 004	445 005
Sum varige driftsmidler		10 301 487	10 301 488
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		100	100
Andre fordringer		755 981	572 902
Sum finansielle anleggsmidler		756 081	573 002
Sum anleggsmidler		11 057 568	10 874 490
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		545 421	318 829
Sum fordringer		545 421	318 829
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 922 121	6 096 919
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 922 121	6 096 919
Sum omløpsmidler		3 467 543	6 415 748
SUM EIENDELER		14 525 111	17 290 238

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	12 000	12 000
Sum innskutt egenkapital	12 000	12 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	95 284 859	98 044 988
Sum opptjent egenkapital	-95 284 859	-98 044 988
Sum egenkapital	-95 272 859	-98 032 988
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	106 739 701	111 665 599
Øvrig langsiktig gjeld	2 958 684	2 933 112
Sum annen langsiktig gjeld	109 698 385	114 598 711
Sum langsiktig gjeld	109 698 385	114 598 711
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	31 789	688 666
Leverandørgjeld	35 632	11 811
Skyldige offentlige avgifter	1 032	558
Annen kortsiktig gjeld	31 132	23 480
Sum kortsiktig gjeld	99 585	724 515
Sum gjeld	109 797 970	115 323 226
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	14 525 111	17 290 238



Organisasjonsnr: 950 127 481
BJARTKOLLEN BORETTSLAG

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 2025

Innkalling

S.nr. 287

BJARTKOLLEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i BJARTKOLLEN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

22. mai 2025 kl. 18:00, Oppsal samfunnshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar
7. Fastsettelse av honorar til valgkomite, miljøkomite, grøntkomite og garasjekomite.
8. Oppsigelse av kollektiv TV-avtale med Telenor
9. Søknad om endringer i planløsningen i kjelleren i Tyristubbveien 22 (firemannsbolig).
10. Gjennomgang av renovasjonsløsningen i borettslaget
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valg av garasjekomite
14. Valg av miljøkomite
15. Valg av valgkomite
16. Valg av grøntkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i BJARTKOLLEN BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Helge Morset er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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 [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

- 1. 0287 Bjartkollen Borettslag.pdf
- 2. 0287 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250.000,-

Styrets innstilling
Styrets godtgjørelse settes til kr 250.000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 250.000,-



Sak 7

Fastsettelse av honorar til valgkomite, miljøkomite, grøntkomite og garasjekomite.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsmøte vedtar komitèhonorar på kr 80.000,-

Styrets innstilling

Årsmøte vedtar komitèhonorar på kr 80.000,-

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar komitèhonorar på kr 80.000,-

Sak 8

Oppsigelse av kollektiv TV-avtale med Telenor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bjartkollen borettslag har i dag en kollektiv avtale med Telenor for levering av TV-tjenester. Frem til 1. mars 2025 var kostnaden for avtalen 362 kroner per boenhet per måned. Fra og med 1. mars 2025 økte prisen med 75 kroner, og utgjør nå 437 kroner per boenhet per måned. Denne kostnaden er en del av felleskostnadene.

Avtalen med Telenor er bindende frem til 31. desember 2025.

Styret har vurdert alternative løsninger og foreslår å si opp avtalen med Telenor ved utløp. I stedet foreslås det at beboerne selv står fritt til å velge ønsket TV-løsning – enten gjennom GlobalConnects samarbeidspartnere (Allente, RiksTV eller Strim), eller via andre strømmetjenester etter eget valg.

Fordeler med endringen:

- **Valgfrihet:** GlobalConnect tilbyr tilgang til TV-løsninger med rabatterte priser gjennom Allente, RiksTV og Strim, samt muligheten til å bruke strømmetjenester som Netflix, Disney+, Viaplay, TV 2 Play og andre direkte via internett.
- **Fremtidsrettet løsning:** Strømming av TV via internett er en moderne løsning som gir beboerne større valgfrihet og mulighet til å tilpasse sitt eget TV-tilbud.

Konsekvenser ved oppsigelse:

- Den kollektive avtalen med Telenor vil avsluttes, og hver beboer må selv bestille og betale for eventuelle TV-tjenester.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen vedtar å si opp den kollektive TV-avtalen med Telenor, med virkning fra 31. desember 2025.



Beboerne står etter dette fritt til å velge egen TV-løsning, enten gjennom GlobalConnects samarbeidspartnere (Allente, RiksTV eller Strim), eller via andre strømmetjenester etter eget ønske.

Som følge av oppsigelsen reduseres felleskostnadene med 437 kroner per måned per boenhet.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar styrets innstilling

Sak 9

Søknad om endringer i planløsningen i kjelleren i Tyristubbveien 22 (firemannsbolig).

Forslag fremmet av:

Pål Westereng & Malin Sætran

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vi søker med dette styret og generalforsamling om muligheten til å gjøre endringer i planløsningen i kjelleren i Tyristubbveien 22 (firemannsbolig). Bakgrunnen for dette er at vi ønsker å disponere en større andel av kjellerarealet under vår bolig slik at vi kan innrede i kjelleren.

Styrets innstilling

Styret stiller seg på prinsipielt grunnlag nøytrale til forslag om ombygging/påbygging i borettslaget, men minner om at det er flere som har gjort lignende arbeider i firemannsboligene. Dette med henvisning til forbudet mot usaklig forskjellsbehandling.

Andelseier er orientert om at godkjenning er betinget av at alle øvrige andelseiere i den aktuelle firemannsboligen signerer på at de aksepterer arbeidene, og at arbeidene eventuelt utføres av fagfolk.

Forslag til vedtak

Styret stiller seg nøytrale til søknad om endring av planløsning i kjeller

Vedlegg

3. Søknad til generalforsamling.pdf



Sak 10

Gjennomgang av renovasjonsløsningen i borettslaget

Forslag fremmet av:

Kjetil og Lina Haugland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Foreslår at styret ser nærmere på dagens søppelhåndtering og kildesortering, evt hvis styret ikke har kapasitet så settes det ned en arbeidsgruppe som honoreres på lik linje med andre komiteer i borettslaget. Flere beboere opplever at enkelte søppeldunker – spesielt for papp – ofte er fulle, Mens andre har veldig god kapasitet, og knapt nok blir brukt.

Avfallsmønsteret har endret seg de siste årene, blant annet med økt netthandel og mer bevissthet rundt kildesortering. Kanskje er ikke dagens løsning lenger tilpasset beboernes behov.

Styret/arbeidsgruppen bør få i oppgave å:

- Kartlegge hvordan søppelhåndteringen fungerer i praksis
- Se på om antall og plassering av dunker og søppelskur er hensiktsmessig.
- Vurdere om kapasiteten for resirkulering, særlig av papp/papir, er tilstrekkelig
- Se på dette opp mot dagens renovasjonskostnader og eventuelle muligheter for forbedringer.

Målet er å finne løsninger som er både praktiske og som fungerer godt i hverdagen for alle som bor her.

Styrets innstilling

Styret forplikter seg til å se på nye renovasjonsløsninger i Borettslaget i henhold til forslag fra Kjetil og Lina Haugland. Styret følger opp og orienterer om sitt arbeid på neste Generalforsamling.

Forslag til vedtak

Generalforsamling vedtar styrets innstilling

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Per Asbjørn Nygaard

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:



- Ole N. Olsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Peder Skou

Vedlegg

1. Innstilling fra valgkomiteen 2025.pdf

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Per Asbjørn Nygaard

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Odd-Roar Brouer-Wangen

Sak 13

Valg av garasjekomite

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Allan Falch
- Johannes Tessem Jystad

Sak 14

Valg av miljøkomite

Roller og kandidater



Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Kristine Ytterbø
- Lena Marie Angelhus
- Mikael Fløysand

Sak 15

Valg av valgkomité

Valgkomité:

Det skal velges 3 medlemmer. Det har ikke lyktes meg å finne noen kandidater. Foreslår derfor at dette blir benkeforslag på GF.

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- 1 ?
- 2 ?
- 3 ?

Sak 16

Valg av grøntkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Helene Marie Storsveen
- Kristin Hafstad
- Madeleine Hagen



Styrets årsrapport

Styrets gjøremål:

Styret har hatt 14 styremøter i inneværende styreperiode (2024 - 2025). På styremøtene har vi behandlet ca. 100 saker. Vi har svart ut en lang rekke eposter fra eksterne, og meldinger fra beboere på Vibbo.

- Sikret lekeplass med nytt underlag / bark etter avviksmelding fra lekeplasskontrollør
- Oppgradert fotballbanen
- Jobbet med vedlikeholdsplan for fotballbanen
- Fulgt opp tilbakemelding fra Generalforsamling om infoskriv om garasjene og redegjørelse for eier / ansvarsforhold
- Fulgt opp diverse gjenstående reklamasjoner mot Prosjektmaster
- Sagt opp tidligere brannvernavtale og inngått en ny og mindre omfattende brannvernavtale
- Gjennomgått tidligere tv-avtale og utredet mulige nye avtaler
- Innkjøp av ny snøfreser og gressklipper
- Installert stigesikring på rekkehusene i borettslaget etter pålegg fra brannvesenet
- Jevnlige oppfølging av felles ladeanlegg samt oppgradering av hovedsikring
- Oppfølging med elektriker i forbindelse med fjerning av eldre motorvarmere og diverse andre elektriske etterlatenskaper
- Arbeid med flytting av eldre strømskap
- Solgt dører og vinduer, samt gamle fotballmål
- Forberedelser til Generalforsamling

GRØNTAREALER (GRØNTKOMITEEN)

Grøntkomiteen har ansvaret for de årlige dugnadene om våren og høsten. Disse er preget av grundig planlegging, god oppslutning og solid gjennomføring. Grøntkomiteen har startet en beboerdialog for å få innspill til hvordan fellesarealene brukes og hvilke ønsker som finnes. Mange har uttrykt ønske om mer beplantning, særlig frukt- og bær vekster. Komiteen arbeider med å finne midler til dette.

SOSIALE ARRANGEMENTER (MILJØKOMITEEN)

Miljøkomiteen har gjennomført flere vellykkede arrangement som har bidratt til trivsel og samhold i nabolaget. På sommerfesten 17. august kunne barna delta i rebusløp, få ansiktsmaling og leke i hoppeslott. Det ble satt opp partytelt, fyrt opp griller og skapt en feststemt dag for store og små.

1. desember ble julegranen tent, med musikk fra Oppsal skolekor og Oppsal korps. Arrangementet ble avsluttet med juletrengang og nissebesøk med godteposer til barna. Vårens høydepunkt var åpningen av *Bjartkollen stadion* – nabolagets nye fotballbane. Dagen ble markert med musikk, grilling og en uhøytidelig fotballkamp mellom voksne og barn.

REKRUTTERING TIL VERV I BORETTSLAGET (VALGKOMITEEN)

Valgkomiteen har jobbet med å rekruttere kandidater til verv i borettslaget. Det er gledelig at mange ønsker å bidra til fellesskapet – vi har fått kandidater til styret, miljøkomiteen, grøntkomiteen og garasjekomiteen. Det har vært utfordringer med å finne kandidater til valgkomiteen. Nye krefter i valgkomiteen er viktige for å sikre videre engasjement og gode prosesser i årene som kommer.

GARASJEKOMITEEN



- Vårrengjøring rundt garasjeanlegget er gjennomført.
- Strøkassene er etterfylt som forberedelse til vinteren.
- Den gamle snøfreseren er vedlikeholdt med nye reimer og teknisk gjennomgang.
- Det ble kalt inn til dugnad for snørydding av parkeringsplasser.
- Vi har hatt noen strømbrudd uten tydelig årsak. Garasjeanlegget tåler ikke store elektriske laster, og vi ber derfor alle sjekke eget utstyr for slitasje, skader eller mulig jordfeil – spesielt ladere og lysarmaturer.
- Etter mistanke om innbruddsforsøk minner vi om viktigheten av å være observante og varsle ved mistenkelig aktivitet.
- Våren 2025 vil parkeringsplassene få ny oppmerking med hvite striper for bedre synlighet.



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

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>.

Oslo, 2. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BJARTKOLLEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 127 481, KUNDENR. 287

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		5 691 233	3 000 754
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 760 129	7 848 618
Tilbakeføring av avskrivning	15	1	0
Tillegg salgssum anl. midler	15	1	0
Tillegg for nye langsiktige lån		0	119 788 903
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-4 925 898	-124 802 998
Innsk. øremerk. bankkto		-157 507	-144 044
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-2 323 274	2 690 479
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 367 959	5 691 233

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		3 467 543	6 415 748
Kortsiktig gjeld		-99 585	-724 515
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 367 959	5 691 233





BJARTKOLLEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 127 481, KUNDENR. 287

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	13 064 792	12 604 132	12 764 000	13 071 000
Garasjer	10	264 000	213 600	260 400	260 000
Ladeinntekter EL-bil		117 167	0	0	0
Andre inntekter	3	62 500	4 408 630	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		13 508 459	17 226 362	13 024 400	13 331 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-91 971	-98 322	-90 800	-91 000
Styrehonorar	5	-250 000	-300 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	15	-1	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 625	-35 825	-25 000	-26 000
Andre honorarer		-76 000	-78 000	-78 000	-80 000
Forretningsførerhonorar		-165 395	-157 070	-166 000	-174 000
Konsulenthonorar	7	-11 862	-22 595	-10 000	-10 000
Kontingenter		-24 000	-24 000	-24 000	-24 000
Drift og vedlikehold	8	-901 943	-494 145	-780 000	-785 000
Forsikringer		-618 180	-517 212	-569 000	-683 000
Kommunale avgifter	9	-1 845 830	-1 767 791	-1 522 250	-1 712 000
Garasjer	10	-55 400	-79 714	-100 000	-100 000
Energi/fyring		-166 542	-109 899	-120 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-598 421	-551 621	-592 000	-616 000
Andre driftskostnader	11	-149 269	-128 406	-150 000	-152 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 965 439	-4 364 600	-4 477 050	-4 823 000
DRIFTSRESULTAT		8 543 020	12 861 762	8 547 350	8 508 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	150 118	138 275	30 000	30 000
Finanskostnader	13	-5 933 008	-5 151 419	-6 431 000	-5 768 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-5 782 890	-5 013 144	-6 401 000	-5 738 000
ÅRSRESULTAT		2 760 129	7 848 618	2 146 350	2 770 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 760 129	7 848 618		





BJARTKOLLEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 127 481, KUNDENR. 287

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	8 319 900	8 319 900
Tomt		1 536 583	1 536 583
Andre varige driftsmidler	15	445 004	445 005
Aksjer og andeler	16	100	100
Øremerkede bankinnskudd	17	538 749	388 235
Miljøbankkonto, øremerket		217 233	184 668
SUM ANLEGGSMIDLER		11 057 568	10 874 490
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		267 890	258 530
Andre kortsiktige fordringer	18	277 531	60 299
Driftskonto OBOS-banken		597 106	2 690 585
Driftskonto OBOS-banken II		0	49 567
Sparekonto OBOS-banken		2 325 016	3 356 767
SUM OMLØPSMIDLER		3 467 543	6 415 748
SUM EIENDELER		14 525 111	17 290 238
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 120 * 100		12 000	12 000
Udekket tap	19	-95 284 859	-98 044 988
SUM EGENKAPITAL		-95 272 859	-98 032 988
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	106 739 701	111 665 599
Borettsinnskudd	21	2 308 000	2 308 000
Annen langsiktig gjeld	22	445 000	445 000
Avsetning bomiljøtiltak		205 684	180 112
SUM LANGSIKTIG GJELD		109 698 385	114 598 711
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		35 632	11 811
Skyldige offentlige avgifter	23	1 032	558
Påløpte renter		31 789	519 599
Påløpte avdrag		0	169 067
Påløpte kostnader		26 812	19 520
Annen kortsiktig gjeld	24	4 320	3 960
SUM KORTSIKTIG GJELD		99 585	724 515
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 525 111	17 290 238





Pantstillelse	25	139 658 000	139 658 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 30.04.2025
Styret i Bjartkollen Borettslag

Helge Morset Odd-roar Brouer-wangen Jens-aleksander Johnsen

Camilla Tilrem Onstad

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapspraksis for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	12 713 328
Eiendomsskatt	306 764
Parkeringsleie	46 700
Korrigerende leie	-2 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 064 792



**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger	12 500
Tilskudd DNB	50 000
SUM ANDRE INNTEKTER	62 500

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-36 000
Påløpte feriepenger	-4 320
Arbeidsgiveravgift	-51 651
SUM PERSONALKOSTNADER	-91 971

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 2023/2024, og er på kr 250 000. I tillegg er det utbetalt kr. 76 000 til diverse komiteer.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 762
SUM KONSULENTHONORAR	-11 862

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-73 944
Drift/vedlikehold elektro	-31 848
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-865 881
Miljøtilskudd	217 232
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 244
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-92 485
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-18 630
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-20 143
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-901 943

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



**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-306 914
Vann- og avløpsavgift	-944 853
Feieavgift	-29 376
Renovasjonsavgift	-564 686
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 845 830

NOTE: 10**GARASJER****INNTEKTER GARASJER**

Leieinntekter	264 000
SUM INNTEKTER GARASJER	264 000

KOSTNADER GARASJER

Drift/vedl.hold	-34 866
Elektrisk energi	-20 533
SUM KOSTNADER GARASJER	-55 399

SUM GARASJER**208 601****NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 155
Container	-45 206
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-41 361
Driftsmateriell	-720
Andre fremmede tjenester	-12 763
Trykksaker	-5 793
Andre kontorkostnader	-2 152
Porto	-50
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-15 845
Bank- og kortgebyr	-2 952
Velferdskostnader	-21 272
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-149 269

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 188
Renter av sparekonto i OBOS-banken	141 870
Renter bank	60
SUM FINANSINNTEKTER	150 118

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-5 932 875
Renter på leverandørgjeld	-133
SUM FINANSKOSTNADER	-5 933 008



**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1966	8 319 900
SUM BYGNINGER	8 319 900

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.145/bnr.44, 55 og 56. Gnr.146/bnr. 268, 300 og 333.

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser		
Tilgang 2003	16 500	
Avskrevet tidligere	-16 499	1
Fotballmål		
Tilgang 2017	22 236	
Avskrevet tidligere	-22 235	1
Lekeapparat		
Kostpris	78 950	
Avskrevet tidligere	-78 949	1
Tilgang 2017	31 869	
Avskrevet tidligere	-31 868	1
Garasjeanlegg - avskrives ikke		
Kostpris	445 000	
		445 000
Ladebokser elbil		
Tilgang 2019	67 113	
Avskrevet tidligere	-67 112	
Avgang 2024	-1	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		445 004

NOTE: 16**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andel i Oppsal Samfunnshus. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall andeler: 1 Pålydende: kr 100 Balanseført verdi: kr 100

NOTE: 17**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

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

NOTE: 18**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	60 299
Avsatt miljøtilskudd	217 232
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	277 531



**NOTE: 19****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 20**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2023

-118 088 903

Nedbetalt tidligere

6 423 304

Nedbetalt i år

4 925 898

-106 739 701

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-106 739 701

NOTE: 21**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1966

-2 308 000

SUM BORETTINNSKUDD

-2 308 000

NOTE: 22**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Innskudd garasjer

-445 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD

-445 000

NOTE: 23**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift

-1 032

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-1 032

NOTE: 24**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-4 320

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-4 320



**NOTE: 25****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 308 000
Pantelån	106 739 701
TOTALT	109 047 701

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8 319 900
Tomt	1 536 583
TOTALT	9 856 483

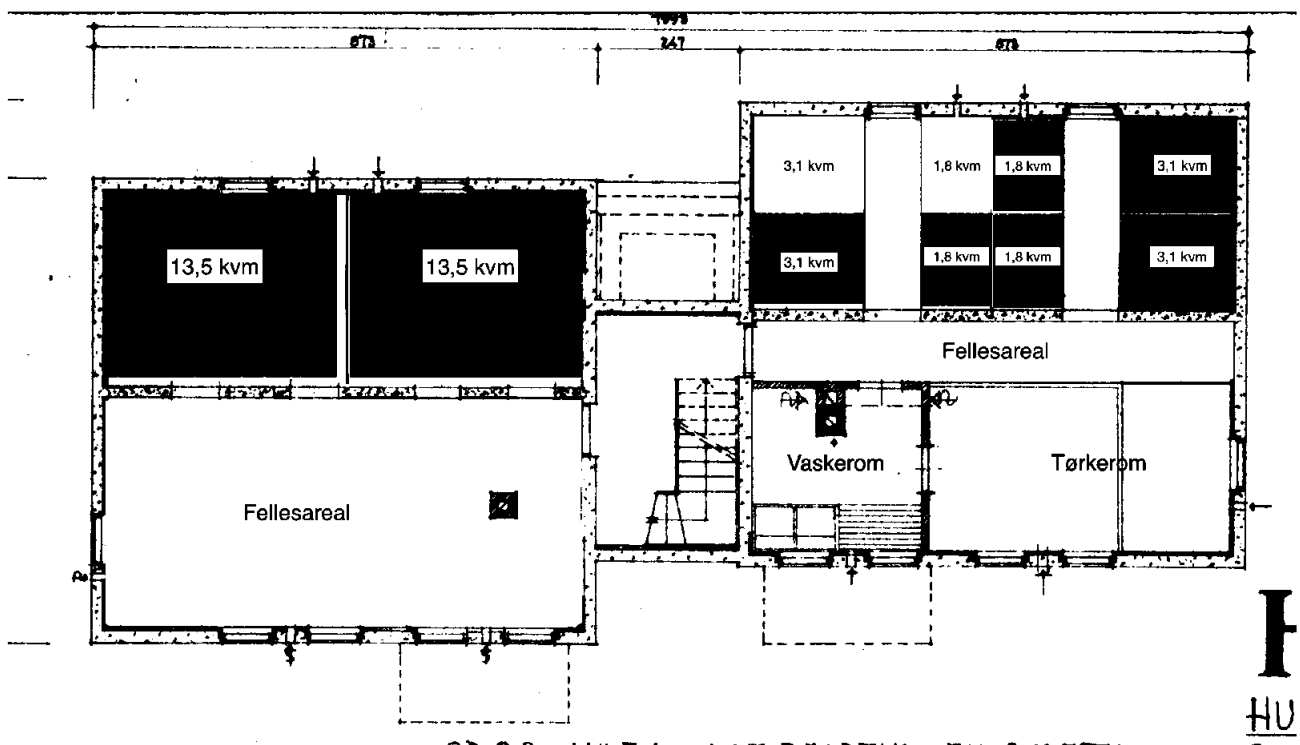




Hei,

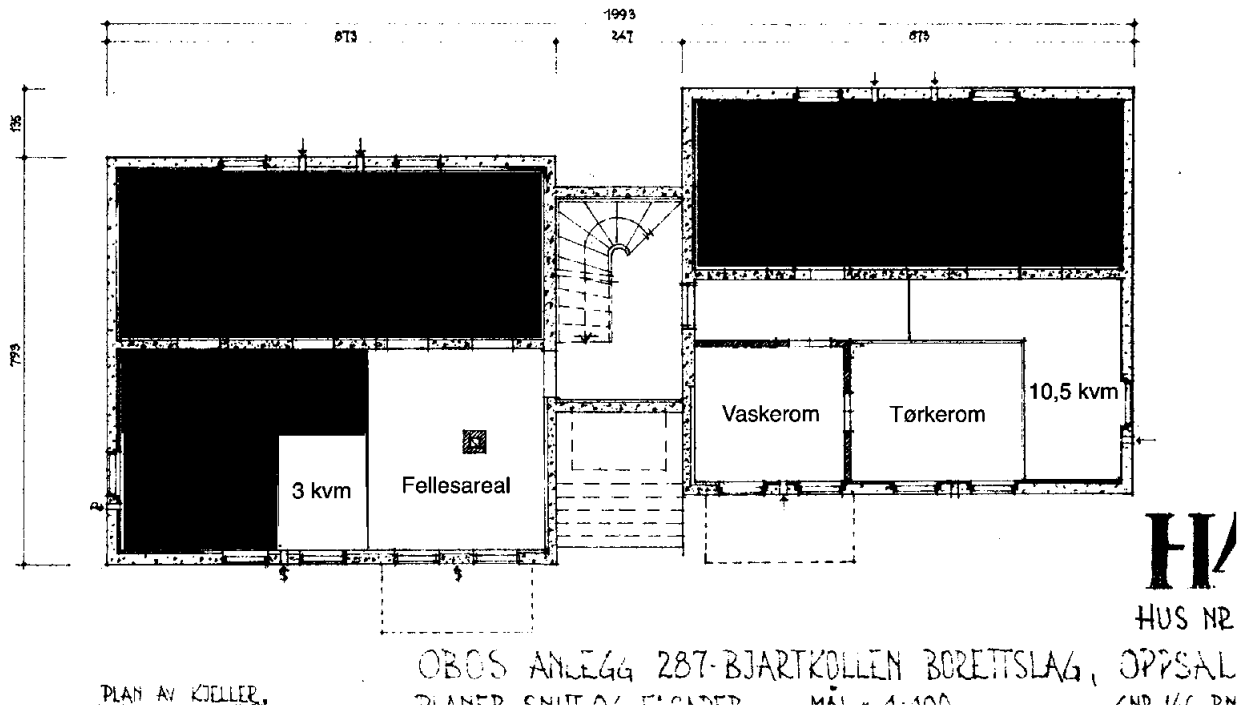
vi søker med dette styret og generalforsamling om muligheten til å gjøre endringer i planløsningen i kjelleren i Tyristubbveien 22 (firemannsbolig). Bakgrunnen for dette er at vi ønsker å disponere en større andel av kjellerarealet under vår bolig slik at vi kan innrede i kjelleren.

Dere ser her en plantegning av kjelleren slik den er i dag. Fargene representerer hver av husstandseiernes boder.





Med vårt forslag ønsker vi å fordele deler av det som i dag er fellesarealer på hver av eierne. I praksis utgjør dette en utvidelse på ca. 8,6 kvm for hver av eierne. Vårt forslag til nytt oppsett ser slik ut:



Det er enighet blant alle fire husstandseiere i firemannsboligen om at dette er en fornuftig løsning. Dersom dette godkjennes vil vi innhente samtykke og underskrift fra alle fire husstandseiere og levere til styret før eventuell igangsettelse av arbeidet.

Dersom dette går i orden ønsker vi med det samme å søke styret og generalforsamling om tillatelse til å innrede kjelleren (det røde feltet). Dette medfører at vi må sette inn et større kjellervindu og muligens med tilhørende lysgrav. Dersom dette godkjennes vil vi søke plan- og bygningsetaten om tillatelse, og alt av arbeidet vil bli gjort av fagfolk.

Mvh

Pål Westereng & Malin Sætran

Kontaktinformasjon for Pål Westereng:
tlf: 41650216
epost: paalwest@gmail.com



Innstilling

Valgkomitéen har undersøkt mulige kandidater til tillitsvervene i Bjartkollen borettslag og presenterer følgende innstilling til årsmøtet 2025:

Leder:

Per Asbjørn Nygaard (velges for 2 år)

Styremedlem:

Ole N. Olsen (velges for 2 år)

Odd- Roar Brouer-Wangen (fortsetter 1 år til)

Camilla Tilrem Onstad (fortsetter 1 år til)

Varamedlem:

Peder Skou (velges for 1 år)

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat 1 Per Asbjørn Nygaard

Delegat 2 Odd- Roar Brouer-Wangen

Garasjekomite

Allan Falch (velges for 1 år)

Johannes Tessem Jystad (velges for 1 år)



Miljøkomite:

Lena Marie Angelhus (velges for 1 år)

Mikael Fløysand (velges for 1 år)

Kristine Ytterbø (velges for 1 år)

Grøntkomité:

Helene Marie Storsveen (velges for 1 år)

Madeleine Hagen (velges for 1 år)

Kristin Hafstad (velges for 1 år)

Valgkomité:

Det skal velges 3 medlemmer. Det har ikke lyktes meg å finne noen kandidater. Foreslår derfor at dette blir benkeforslag på GF.

Jeg takker de som har sagt ja til å stille til valg, og ser frem til et produktivt og positivt årsmøte.

Oslo 10.4.2025

Tor Onstad (sign.)



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 22.05.25

Selskapsnummer: 287 Selskapsnavn: BJARTKOLLEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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