



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 850 004 412
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BJØRN STALLARES V 31/41
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elin Svendsrød
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 13.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 547 336	2 494 060
Sum inntekter		2 547 336	2 494 060
Kostnader			
Lønnskostnad		197 687	174 345
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		31 854	22 144
Annen driftskostnad		1 589 195	1 410 406
Sum kostnader		1 818 736	1 606 896
Driftsresultat		728 600	887 164
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 274	2 177
Sum finansinntekter		13 274	2 177
Annen finanskostnad		167 393	114 048
Sum finanskostnader		167 393	114 048
Netto finans		-154 119	-111 871
Ordinært resultat før skattekostnad		574 481	775 293
Ordinært resultat etter skattekostnad		574 481	775 293
Årsresultat		574 481	775 293
Totalresultat		574 481	775 293
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		574 481	775 293
Sum overføringer og disponeringer		574 481	775 293



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 236 750	8 236 750
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		250 664	282 518
Sum varige driftsmidler		8 487 414	8 519 268
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 487 414	8 519 268
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		84 187	64 329
Sum fordringer		84 187	64 329
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 076 552	1 628 321
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 076 552	1 628 321
Sum omløpsmidler		2 160 740	1 692 650
SUM EIENDELER		10 648 153	10 211 918

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		4 800	4 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 840 251	1 265 769
Sum opptjent egenkapital		1 840 251	1 265 769
Sum egenkapital		1 845 051	1 270 569
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 314 651	5 588 353
Øvrig langsiktig gjeld		3 214 000	3 214 000
Sum annen langsiktig gjeld		8 528 651	8 802 353
Sum langsiktig gjeld		8 528 651	8 802 353
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 281	658
Leverandørgjeld		71 320	97 467
Skyldige offentlige avgifter		6 576	5 946
Annen kortsiktig gjeld		195 274	34 924
Sum kortsiktig gjeld		274 452	138 995
Sum gjeld		8 803 103	8 941 348
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 648 153	10 211 918



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 491477

Enheten

Organisasjonsnummer: 850 004 412
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BJØRN STALLARES V 31/41
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elin Svendsrød
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 850 004 412
BORETTLAGET BJØRN STALLARES SV 31/41

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 547 336	2 494 060
Sum inntekter		2 547 336	2 494 060
Kostnader			
Lønnskostnad		197 687	174 345
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		31 854	22 144
Annen driftskostnad		1 589 195	1 410 406
Sum kostnader		1 818 736	1 606 896
Driftsresultat		728 600	887 164
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 274	2 177
Sum finansinntekter		13 274	2 177
Annen finanskostnad		167 393	114 048
Sum finanskostnader		167 393	114 048
Netto finans		-154 119	-111 871
Ordinært resultat før skattekostnad		574 481	775 293
Ordinært resultat etter skattekostnad		574 481	775 293
Årsresultat		574 481	775 293
Totalresultat		574 481	775 293
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		574 481	775 293
Sum overføringer og disponeringer		574 481	775 293



Organisasjonsnr: 850 004 412
BORETTSLAGET BJØRN STALLARES SV 31/41

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 236 750	8 236 750
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		250 664	282 518
Sum varige driftsmidler		8 487 414	8 519 268
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 487 414	8 519 268
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		84 187	64 329
Sum fordringer		84 187	64 329
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 076 552	1 628 321
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 076 552	1 628 321
Sum omløpsmidler		2 160 740	1 692 650
SUM EIENDELER		10 648 153	10 211 918
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		4 800	4 800



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 840 251	1 265 769
Sum opptjent egenkapital	1 840 251	1 265 769
Sum egenkapital	1 845 051	1 270 569
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 314 651	5 588 353
Øvrig langsiktig gjeld	3 214 000	3 214 000
Sum annen langsiktig gjeld	8 528 651	8 802 353
Sum langsiktig gjeld	8 528 651	8 802 353
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 281	658
Leverandørgjeld	71 320	97 467
Skyldige offentlige avgifter	6 576	5 946
Annen kortsiktig gjeld	195 274	34 924
Sum kortsiktig gjeld	274 452	138 995
Sum gjeld	8 803 103	8 941 348
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 648 153	10 211 918



Organisasjonsnr: 850 004 412
BORETTLAGET BJØRN STALLARES V 31/41

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

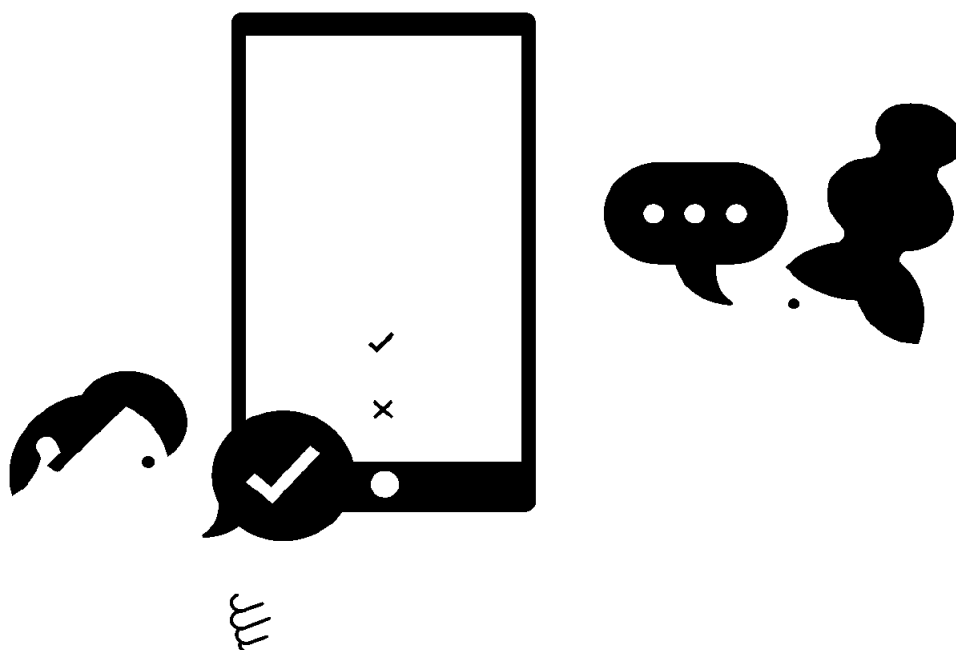
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Bjørn Stallaesv. 31/41 B/L

24. mai 2023

Selskapsnummer: 5085





Velkommen til årsmøte i Bjørn Stallaesv. 31/41 B/L

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:

24. mai 2023 kl. 18:00, Sinsen Kirke.

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 honorarer
7. Informasjon og diskusjon av ny bredbånd og tv avtale for borettslaget
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Bjørn Stallaesv. 31/41 B/L



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

Eirik Skarå fra OBOS 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 Eirik Skarå 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.

Vedlegg

1. Årsrapport 2022..pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100.000



Sak 7

Informasjon og diskusjon av ny bredbånd og tv avtale for borettslaget

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret orienterer om ny bredbånd og tv-avtale for borettslaget.

Forslag til vedtak

Styret orienterer

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn Berg

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Stian Sørлие



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Berg	Bjørn Stallares Vei 35
Styremedlem	Martin Bergesen	Bjørn Stallares Vei 35
Styremedlem	Jani Causevic	Bjørn Stallares Vei 31
Styremedlem	Jani Causevic	Bjørn Stallares Vei 31
Styremedlem	Sturle Strauss Liseth	Bjørn Stallares Vei 41
Styremedlem	Aase Kari Mortensen	Bjørn Stallares Vei 41
Varamedlem	Karianne Berg Bratting	Bjørn Stallares Vei 37

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Bjørn Stallaresv. 31/41 B/L

Borettslaget består av 48 andelsleiligheter.

Bjørn Stallaresv. 31/41 B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 850004412, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

83 142

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.

Bjørn Stallaresv. 31/41 B/L har [antall / Ingen] ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 4 styremøter. Styret og OBOS har hatt en gjennomgang av regnskapet for 2022 onsdag 19.april.

DUGNADER

Det har vært avholdt 1 dugnad i borettslaget mai 2022. Grunnen til at det bare har vært en dugnad er fordi behovet ikke er større i borettslaget. Arealene innvendig og utvendig ble ryddet på dugnaden mai 2022. Det har vært bra fremmøte blant beboerne.

SALG AV LEILIGHETER

Det har i perioden blitt solgt 4 leiligheter i blokka.

ANDRE ARBEIDER UTFØRT I PERIODEN

Utskifting av termostat og pumpe til sentralvarmesystemet i blokka. Styret har startet planlegging angående utskifting av kjellerdører ila 2023 og henter nå tilbud fra flere leverandører. Styret ser også på utbedring av tak og hovedrørledning under blokka. Begge disse prosjektene er under planlegging.

Avtaler som er inngått i perioden

Avtale med Rentokil på rottegift

Avtale inngått med ISS snørydding og container leie

Avtaler inngått med Oslo renhold på trappevask i oppgangene

Avtale inngått med Braathen Landskapsentreprenør AS for stell av blomster på uteområde

Generalforsamlingen skal avholdes fysisk 24.mai kl 1800 i Sinsen Kirke.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

Driftsinntekter

Driftsinntekter er kr. 2.547.336. Det er tilsvarende som budsjettet.

Driftskostnader

Driftskostnader er kr. 1.818.736. Det er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kostnader til energi/fyring og kommunale avgifter.

Finanskostnader

Finanskostnader er kr. 167.393. Finanskostnader var ikke tatt med i budsjett for 2022.

Resultat

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

Disponible midler

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

[sett inn ev. kostnadsdiagram her - se egen brukerveiledning]



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 156.500 til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022. Styret følger utviklingen i energikostnadene og vurderer ytterligere øke kostnaden til oppvarming.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bjørn Stallaesv. 31/41 B/L.

Lån

Bjørn Stallaesv. 31/41 B/L har lån i Obos Banken.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Bjørn Stallaesv 31/41

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Bjørn Stallaesv 31/41.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise 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 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>



BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemso Dokumentnøkkel: K1MXK-MWST1-TOUYS-IG4MD-6L363-E2Y5Y



BORETTSLAGET BJØRN STALLARES SV 31/41 ORG.NR. 850 004 412, KUNDENR. 5085

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 553 655	1 095 012	1 553 655	1 886 288
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	574 481	775 293	918 667	543 000
Tilbakeføring av avskrivning	14 31 854	22 144	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 0	-49 938	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -273 702	-288 857	-296 000	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	332 633	458 643	622 667	543 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 886 288	1 553 655	2 176 321	2 429 288

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 160 740	1 692 650
Kortsiktig gjeld	-274 452	-138 995
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 886 288	1 553 655



BORETTSLAGET BJØRN STALLARESV 31/41 ORG.NR. 850 004 412, KUNDENR. 5085

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 547 336	2 494 060	2 574 000	2 574 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 547 336	2 494 060	2 574 000	2 574 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-97 687	-94 345	-89 000	-88 500
Styrehonorar	4	-100 000	-80 000	-80 000	-100 000
Avskrivninger	14	-31 854	-22 144	0	0
Revisjonshonorar	5	-10 240	-11 036	-5 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-132 075	-128 353	-132 000	-140 000
Konsulenthonorar	6	-8 843	-15 298	-20 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-161 599	-44 611	-156 500	-156 500
Forsikringer		-104 447	-98 060	-100 000	-120 000
Kommunale avgifter	8	-273 905	-262 640	-248 833	-315 000
Energi/fyring	9	-510 972	-499 000	-445 000	-475 000
TV-anlegg/bredbånd		-253 498	-233 729	-240 000	-260 000
Andre driftskostnader	10	-133 616	-117 679	-139 000	-145 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 818 736	-1 606 896	-1 655 333	-1 817 500
DRIFTSRESULTAT		728 600	887 164	918 667	756 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	13 274	2 177	0	2 500
Finanskostnader	12	-167 393	-114 048	0	-216 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-154 119	-111 871	0	-213 500
ÅRSRESULTAT		574 481	775 293	918 667	543 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		574 481	0		

BORETTSLAGET BJØRN STALLARESV 31/41 ORG.NR. 850 004 412, KUNDENR. 5085

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			

**ANLEGGSMIDLER**

Bygninger	13	3 136 750	3 136 750
Tomt		5 100 000	5 100 000
Andre varige driftsmidler	14	250 664	282 518
SUM ANLEGGSMIDLER		8 487 414	8 519 268

OMLØPSMIDLER

Restanser på felleskostnader		8 903	0
Forskuddsbetalte kostnader		74 284	63 329
Andre kortsiktige fordringer	15	1 000	1 000
Driftskonto OBOS-banken		421 121	385 866
Skattetrekkkonto OBOS-banken		3 600	2 970
Sparekonto OBOS-banken		1 651 832	1 239 486
SUM OMLØPSMIDLER		2 160 740	1 692 650

SUM EIENDELER**10 648 153 10 211 918****EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 48 * 100		4 800	4 800
Opptjent egenkapital		1 840 251	1 265 769
SUM EGENKAPITAL		1 845 051	1 270 569

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 314 651	5 588 353
Borettsinnskudd	17	2 784 000	2 784 000
Annen langsiktig gjeld	18	430 000	430 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 528 651	8 802 353

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		43 750	25 816
Leverandørgjeld		71 320	97 467
Skyldige offentlige avgifter	19	6 576	5 946
Påløpte renter		1 281	658
Annen kortsiktig gjeld	20	151 524	9 108
SUM KORTSIKTIG GJELD		274 452	138 995

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**10 648 153 10 211 918**

Pantstillelse	21	9 349 000	9 349 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.04.2023



Styret i Borettslaget Bjørn Stallaesv 31/41

Bjørn Berg /s/

Martin Bergesen /s/

Jani Causevic /s/

Sturle Strauss Liseth /s/

Aase Kari Mortensen /s/

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 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	2 002 752
Oppvarming	288 000
Tv-Service	163 584
Bod	66 000
Parkering	54 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 574 336

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD



Bod	-24 000
Parkering	-3 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 547 336

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-63 692
Påløpte feriepenger	-9 108
Arbeidsgiveravgift	-24 365
Yrkesskadeforsikring	-521
SUM PERSONALKOSTNADER	-97 687

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 100 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 719, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 240.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 843
SUM KONSULENTHONORAR	-8 843

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-29 993
Drift/vedlikehold VVS	-26 344
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-31 297
Drift/vedlikehold brannsikring	-27 500
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-45 403
Kostnader dugnader	-1 063
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-161 599

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-167 960
-----------------------	----------



Renovasjonsavgift	-105 945
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-273 905

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-32 607
Fjernvarme	-478 365
SUM ENERGI / FYRING	-510 972

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 112
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 375
Verktøy og redskaper	-7 208
Driftsmateriell	-11 470
Lyspærer og sikringer	-1 607
Renhold ved firmaer	-65 980
Snørydding	-21 335
Andre fremmede tjenester	-634
Trykksaker	-1 084
Andre kostnader tillitsvalgte	-719
Porto	-480
Drivstoff biler, maskiner osv.	-458
Bank- og kortgebyr	-3 156
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-133 616

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	750
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 346
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	178
SUM FINANSINTEKTER	13 274

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-167 393
SUM FINANSKOSTNADER	-167 393

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1986	3 136 750
SUM BYGNINGER	3 136 750

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.83/bnr.142

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er



gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****BENK**

Tilgang 2021	49 938	
Avskrevet tidligere	-6 936	
Avskrevet i år	-16 646	26 356

Sykkelbod

Kostpris	304 150	
Avskrevet tidligere	-64 634	
Avskrevet i år	-15 208	

224 308

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 250 664**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -31 854****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	1 000
-------------------------------------	-------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 1 000**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-6 562 920	
Nedbetalt tidligere	974 567	
Nedbetalt i år	273 702	-5 314 651

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -5 314 651**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1986	-2 784 000
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD -2 784 000**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Tilleggsinnskudd	-430 000
------------------	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -430 000**NOTE: 19**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-3 600
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 976
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-6 576

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-9 108
Påløpt leverandørgjeld	-142 416
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-151 524

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 784 000
	5 314 651
TOTALT	8 098 651

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 136 750
Tomt	5 100 000
TOTALT	8 236 750



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6590506. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018	Vedlikeholdsarbeidier	Drenering rundt blokka Nye stikkledninger fra gata og inn til blokka. (vann) Oppussing av fasaden
2016	Ventilasjon	Rens av ventilasjonskanaler på kjøkken og bad
2015	Modernisering sikkringskap	Demontering av eksisterende kurssikringer og jordfeilrele i sikringskap. Montering av jordfeilautomat 2 pol 10A-25A 30 Ma,type x-digital Det ble også montert overspenningsvern i alle sikringskap
2012	Malararbeider (utvendig og innvendig)	
2010	Diverse arbeider	Utskifting av ytterdører Nytt callinganlegg Maling av vinduer Brannsikring
2009	Maling av vinduer	
2008	Påkobling til fjernvarme	
2007	Våtromsrehabilitering	
2002 - 2004	Diverse vedlikehold	- Oppussing av fasaden - Nytt tak - 7 nye parkeringsplasser på baksiden av huset - Oppussing av oppganger inkl. nye postkasser



2000 - 2001	Diverse vedlikehold	- Byttet lås til alle boenheter i gården - Utskifting av gamle vinduer -Utskifting av varmtvannsbereder og elektrisk kjele i fyrghus (nr.33) -Nye kjellerdører og vinduer
1997 - 1999	Diverse vedlikehold	- Nye dører og universallåser med nøkkelsystem - Fullstendig rehabilitering av vaskeriet - Nytt ringeanlegg



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 24.05.23

Selskapsnummer: 5085 **Selskapsnavn:** Bjørn Stallaresv. 31/41 B/L

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



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.