



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 253 582
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BYHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

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, 12.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 924 813	4 516 410
Sum inntekter		4 924 813	4 516 410
Kostnader			
Lønnskostnad		251 680	254 761
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			22 499
Annen driftskostnad		2 392 065	2 494 831
Sum kostnader		2 643 745	2 772 091
Driftsresultat		2 281 068	1 744 319
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 350	2
Sum finansinntekter		5 350	2
Annen finanskostnad		279 695	192 119
Sum finanskostnader		279 695	192 119
Netto finans		-274 345	-192 117
Ordinært resultat før skattekostnad		2 006 723	1 552 203
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 006 723	1 552 203
Årsresultat		2 006 723	1 552 203
Totalresultat		2 006 723	1 552 203
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 006 723	1 552 203
Sum overføringer og disponeringer		2 006 723	1 552 203



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		65 428 600	65 411 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		942 003	1 570 003
Sum varige driftsmidler		66 370 603	66 981 003
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		37 952	
Sum finansielle anleggsmidler		37 952	0
Sum anleggsmidler		66 408 555	66 981 003
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			17 347
Andre fordringer		62 721	8 842
Sum fordringer		62 721	26 189
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 160 611	472 555
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 160 611	472 555
Sum omløpsmidler		2 223 332	498 744
SUM EIENDELER		68 631 887	67 479 747



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 600	4 600
Sum innskutt egenkapital		4 600	4 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		37 718 235	36 025 512
Sum opptjent egenkapital		37 718 235	36 025 512
Sum egenkapital		37 722 835	36 030 112
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 276 641	13 734 679
Øvrig langsiktig gjeld		16 839 192	16 806 120
Sum annen langsiktig gjeld		30 115 833	30 540 799
Sum langsiktig gjeld		30 115 833	30 540 799
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		601 481	643 307
Leverandørgjeld		163 592	240 557
Skyldige offentlige avgifter		9 333	7 966
Annen kortsiktig gjeld		18 813	17 006
Sum kortsiktig gjeld		793 219	908 836
Sum gjeld		30 909 052	31 449 635
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 631 887	67 479 747



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 505750

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 253 582
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BYHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

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, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 981 253 582
BYHAGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 924 813	4 516 410
Sum inntekter		4 924 813	4 516 410
Kostnader			
Lønnskostnad		251 680	254 761
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			22 499
Annen driftskostnad		2 392 065	2 494 831
Sum kostnader		2 643 745	2 772 091
Driftsresultat		2 281 068	1 744 319
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 350	2
Sum finansinntekter		5 350	2
Annen finanskostnad		279 695	192 119
Sum finanskostnader		279 695	192 119
Netto finans		-274 345	-192 117
Ordinært resultat før skattekostnad		2 006 723	1 552 203
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 006 723	1 552 203
Årsresultat		2 006 723	1 552 203
Totalresultat		2 006 723	1 552 203
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 006 723	1 552 203
Sum overføringer og disponeringer		2 006 723	1 552 203



Organisasjonsnr: 981 253 582
BYHAGEN BORETTSLAG

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		65 428 600	65 411 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		942 003	1 570 003
Sum varige driftsmidler		66 370 603	66 981 003
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		37 952	
Sum finansielle anleggsmidler		37 952	0
Sum anleggsmidler		66 408 555	66 981 003
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			17 347
Andre fordringer		62 721	8 842
Sum fordringer		62 721	26 189
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 160 611	472 555
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 160 611	472 555
Sum omløpsmidler		2 223 332	498 744
SUM EIENDELER		68 631 887	67 479 747

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	4 600	4 600
Sum innskutt egenkapital	4 600	4 600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	37 718 235	36 025 512
Sum opptjent egenkapital	37 718 235	36 025 512
Sum egenkapital	37 722 835	36 030 112
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	13 276 641	13 734 679
Øvrig langsiktig gjeld	16 839 192	16 806 120
Sum annen langsiktig gjeld	30 115 833	30 540 799
Sum langsiktig gjeld	30 115 833	30 540 799
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	601 481	643 307
Leverandørgjeld	163 592	240 557
Skyldige offentlige avgifter	9 333	7 966
Annen kortsiktig gjeld	18 813	17 006
Sum kortsiktig gjeld	793 219	908 836
Sum gjeld	30 909 052	31 449 635
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	68 631 887	67 479 747



Organisasjonsnr: 981 253 582
BYHAGEN 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 2023

Byhagen B/L

28. mars 2023

Selskapsnummer: 600





Velkommen til årsmøte i Byhagen 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:

28. mars 2023 kl. 19:00, Fellesrommet.

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.

Vi kommer ikke til å trykke opp papir-utgaver av innkallingen eller årsmeldingen i år. Årsrapport, styrets arbeid og regnskap finner du digitalt på forsiden på Vibbo.

Valgkomiteen vil fremlegge sin innstilling på møtet.

Styret inviterer til en diskusjon om aktuelle temaer i etterkant av det formelle møtet:

- Installasjon av OBOS OpenNet fiber i stedet for Telenor Frihet
- Belønning for deltakelse på dugnad: Hva passer best? Gavekort? Loddrekning?
- Mulig skifte av ytterdører
- Eventuell oppussing av oppgangene
- Individuell måling av varmtvann og oppvarming, er det mulig?
- Kjøling/aircondition i Byhagen
- Solceller på taket (se eget forslag fra beboer)
- Bruk av OBOS miljømidler
- Hagegruppen
- Kompostbinge

Saker til behandling



1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte
5. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
6. Forslag fra styret: Belønning til beboere som møter på dugnad
7. Installasjon av solceller

Med vennlig hilsen,
Styret i Byhagen B/L



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

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.

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

Styrets innstilling

Vi foreslår en 10% økning fra ifjor, hvor honoraret var 100.000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 110 000.

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller følgende personer til verv i Byhagen borettslag 2023.

Camilla Rochleng er ikke på valg og fortsetter som styremedlem.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jorulf Beitland

Valg av 1 nestleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som nestleder:

- Anne Kristine Amle

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lilly Røv

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Aida Ghebreselaise
- Britt-Mari Helgesen
- Jørgen Veiby

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Erik Hovland
- Ingunn Midtun
- Kristoffer Fagerli Sæthren



Sak 5

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:

- Jorulf Beitland

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Lilly Røv

Sak 6

Forslag fra styret: Belønning til beboere som møter på dugnad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår å innføre en ordning for å belønne beboere som møter på dugnad. For å unngå fordyrende administrasjon og skattemessige problemer kan vi f.eks. gi gavekort til de som møter opp, eller ha en loddtrekning etter dugnaden.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å innføre en egnet ordning for å belønne beboere som møter opp på dugnader. Ordningen skal innebære minimalt med administrasjon og ikke utløse beskatning.

Sak 7

Installasjon av solceller

Forslag fremmet av:

Roger Fry

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Selv om strømprisene nå er på vei ned, blir de sannsynligvis mer volatile fremover. En åpenbar måte å begrense denne usikkerheten på, er at borettslaget blir mer selvforsynt med strøm ved å installere solceller. Investeringskostnaden kan kanskje være høy, men over tid bør dette lønne seg.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Styret skal gjøre en vurdering av om installasjon av solceller er noe som lar seg gjøre, hvor mye det faktisk vil koste og hva slags summer man kan komme til å spare. Styret skal legge frem sine konklusjoner og innstilling etter at vurderingen er gjennomført.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 28.03.23

Selskapsnummer: 600 **Selskapsnavn:** Byhagen 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):** _____



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jorulf Beitland	Norbygata 43
Styremedlem	Anne Kristine Amble	Norbygata 39
Styremedlem	Camilla Rochlenge	Norbygata 39
Styremedlem	Thomas Uthaug	Norbygata 39
Varamedlem	Aida Ghebreselasie	Norbygata 39
Varamedlem	Britt-Mari Helgesen	Norbygata 39
Varamedlem	Erik Hovland	Norbygata 43
Varamedlem	Jørgen Veiby	Norbygata 39

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Jorulf Beitland Norbygata 43

Varadelegert

Anne Kristine Amble Norbygata 39

Valgkomiteen

Erik Hovland Norbygata 43
Ingunn Midtun Norbygata 43
Kristoffer Fagerli Sæthren Norbygata 39

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på byhagen@styrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Byhagen B/L

Borettslaget består av 47 andelsleiligheter.

Byhagen B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981253582, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

230 237

Første innflytting skjedde i 2000. Tomten ble kjøpt i 2000.

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



Byhagen B/L har 1 ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



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.

Avvik fra budsjettet

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak salg av garasje plass.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere drift- og vedlikeholdskostnader og lavere energi/fyringskostnader enn budsjettert.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkninger og opptak av lån.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 565 000 til vedlikehold. Dette er noe lavere enn budsjettet i 2022.

Kommunale avgifter i Oslo kommune/kostnader sameie

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.

Forsikring/kostnader sameie

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

Energikostnader

Energiprisen 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 vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Lån

Byhagen B/L har to lån i Handelsbanken og ett lån i Husbanken. Det er lagt til grunn en renteøkning på ca. 1 % ila 2023. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 4,2 % fra 01.01.23.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. medlem for 2023.

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.

SAMEIET

Borettslaget er medeier i sameiet Nordbygatekvartalet. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2021 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Byhagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Byhagen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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, 16. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BYHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 981 253 582, KUNDENR. 600

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.	-410 091	20 319	-410 091	1 430 113
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 006 723	1 552 203	1 155 764	1 122 200
Tilbakeføring av avskrivning	15 0	22 499	0	0
Tilbakef. gev./tap salg av anl. midler	15 -146 000	0	0	0
Tillegg salgssum anl. midler	15 774 000	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18 6 118 257	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -6 197 677	-1 240 635	-1 246 000	-1 020 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17 -378 618	-826 301	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-160	0	0	0
Endring annen egenkapital	17 -314 000			
Endring egenkapital i fellesanlegg	-22 320	61 824	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	1 840 205	-430 410	-90 236	102 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 430 114	-410 092	-500 327	1 532 313
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 223 333	498 744		
Kortsiktig gjeld	-793 219	-908 836		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 430 114	-410 092		

**BYHAGEN BORETTSLAG**
ORG.NR. 981 253 582, KUNDENR. 600**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 039 059	1 160 606	1 046 820	1 038 910
Innkrevde felleskostnader	2	3 105 400	2 341 824	3 138 180	3 506 090
Innbetalinger		214 370	0	0	20 000
Salg anleggsmidler		146 000	0	0	0
Andre inntekter	3	41 366	187 679	150 000	61 200
SUM DRIFTSINNEKTER		4 546 195	3 690 109	4 335 000	4 626 200
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-151 680	-154 761	-157 710	-182 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	15	0	-22 499	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 750	-6 495	-5 000	-7 000
Andre honorarer		0	0	-3 000	0
Forretningsførerhonorar		-98 375	-95 975	-98 900	-103 300
Konsulenthonorar	7	-9 351	-6 123	-3 500	-60 000
Kontingenter		-9 200	-9 200	-9 200	-9 200
Drift og vedlikehold	8	-360 687	-476 711	-590 000	-565 000
Kommunale avgifter	9	-23 187	-26 756	0	0
Kostnader sameie		-904 365	-893 149	-928 427	-975 000
Energi/fyring	10	-583 153	-596 680	-705 000	-670 000
TV-anlegg/bredbånd		-251 979	-242 301	-258 999	-260 000
Andre driftskostnader	11	-144 018	-141 441	-158 500	-150 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 643 745	-2 772 091	-3 018 236	-3 082 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 902 450	918 018	1 316 764	1 544 200
Innbetalt andel fellesgjeld		378 618	826 301	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 281 068	1 744 319	1 316 764	1 544 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	5 350	2	0	0
Finanskostnader	13	-279 695	-192 119	-161 000	-422 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-274 345	-192 117	-161 000	-422 000
ÅRSRESULTAT		2 006 723	1 552 203	1 155 764	1 122 200
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 006 723	1 552 203		



BYHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 981 253 582, KUNDENR. 600

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	16	60 373 242	60 373 242
Tomt		2 837 758	2 837 758
Leiligheter/lokaler	14	2 200 000	2 200 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	24	17 600	0
Andre varige driftsmidler	15	942 003	1 570 003
Miljøbankkonto, øremerket		37 952	0
SUM ANLEGGSMIDLER		66 408 555	66 981 003
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	17 347
Forskuddsbetalte kostnader		62 721	0
Andre kortsiktige fordringer		0	8 842
Driftskonto OBOS-banken		1 152 729	468 097
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 557	4 158
Sparekonto OBOS-banken		1 003 326	300
SUM OMLØPSMIDLER		2 223 333	498 744
SUM EIENDELER		68 631 888	67 479 747
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 46 * 100		4 600	4 600
Annen egenkapital	17	37 718 235	36 025 512
SUM EGENKAPITAL		37 722 835	36 030 112
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	13 276 641	13 734 679
Borettsinnskudd	19	15 226 400	15 226 400
Annen langsiktig gjeld	20	1 575 000	1 575 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	24	0	4 720
Avsetning bomiljøtiltak		37 792	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		30 115 833	30 540 799



10

Byhagen B/L

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		163 592	240 557
Skyldige offentlige avgifter	21	9 333	7 966
Påløpte renter		121 250	65 080
Påløpte avdrag		480 231	578 227
Kundefordringer		2 089	0
Annen kortsiktig gjeld	22	16 724	17 006
SUM KORTSIKTIG GJELD		793 219	908 836

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **68 631 888** **67 479 747**

Pantstillelse	23	69 131 300	81 015 300
Garantiansvar	24	84	69 720

Oslo, 15.02.2023
Styret i Byhagen Borettslag

Jorulf Beitland /s/

Anne Kristine Amble /s/

Camilla Rochlengje /s/

Thomas Uthaug /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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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	2 174 598
Oppvarming	564 184
Lån/Renter	276 266
Garasje	133 225
Leie	115 644
Kapitalkost. lån 2	112 681
Eiendomsskatt	23 168
Kapitalkostnader på IN-lån	925 242
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-3 077
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	4 213
Overført til kapitalkostnader	-1 039 059
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 287 085

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Leie	-100 344
Felleskostnader	-45 552
Garasje	-17 875
Oppvarming	-12 036
Lån/Renter	-5 878
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 105 400

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Utleie lokaler	5 000
Garasjer	1 500



12

Byhagen B/L

Nettinnbetalinger	2 105
Salg tilhenger	7 000
Tilskudd, OBOS gir tilbake	12 596
Utleie	13 165
SUM ANDRE INNTEKTER	41 366

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-113 335
Påløpte feriepenger	-15 985
Arbeidsgiveravgift	-31 021
Yrkesskadeforsikring	-652
Refusjon sykepenger	9 312
SUM PERSONALKOSTNADER	-151 680

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 2021/2022, og er på kr 100 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 600, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 351
SUM KONSULENTHONORAR	-9 351

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-47 454
Drift/vedlikehold VVS	-82 632
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-33 703
Drift/vedlikehold heisanlegg	-45 107
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-32 559
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-48 442
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-68 440
Kostnader dugnader	-2 351
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-360 687

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



NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-23 187
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-23 187

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-101 868
Strøm oljefyr el.bereder	-481 285
SUM ENERGI / FYRING	-583 153

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-23 997
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 069
Renhold ved firmaer	-79 655
Andre fremmede tjenester	-9 233
Trykksaker	-2 311
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 550
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 600
Andre kontorkostnader	-2 981
Telefon, annet	-750
Porto	-40
Bank- og kortgebyr	-2 551
Velferdskostnader	-4 280
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-144 018

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 865
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 485
SUM FINANSINNTEKTER	5 350

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-22 740
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-118 663
Renter og gebyr på lån i HANBA4	-46 338
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-84 818
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 682
Andre rentekostnader	-1 454
SUM FINANSKOSTNADER	-279 695

**NOTE: 14****LEILIGHETER**

Lokaler		2 200 000
SUM LEILIGHETER		2 200 000

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin			
Tilgang 2006	35 083		
Avskrevet tidligere	-35 082		1
TV-overvåkning			
Tilgang 2016	63 750		
Avskrevet tidligere	-63 749		1
Garasje			
Tilgang 2014	1 570 000		
Avgang 2022	-628 000		
		942 000	
Ladebokser elbil			
Kostpris	67 500		
Avskrevet tidligere	-67 499		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		942 003	

NOTE: 16**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2000	65 613 242
Investeringsstilskudd i år	-5 240 000
SUM BYGNINGER	60 373 242

Tomten ble kjøpt i 2000

Gnr.230/bnr.237

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

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	32 392 716
Feil tidligere år	314 000
Egenkapital fra IN tidligere år	19 001 000
Egenkapital fra IN 2022	378 618
Reduksjon EK fra IN	-14 368 099
SUM ANNEN EGENKAPITAL	37 718 235

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet.



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

Feil tidligere år er garasje solgt i 2017, nedskrevet andre anleggsmidler i år.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,05 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-6 118 257
Nedbetalt tidligere	104 300
Nedbetalt i år	
Restgjeld til banken pr 31.12.22	-6 013 957

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,30 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-5 385 000
Nedbetalt tidligere	223 124
Nedbetalt i år	5 161 876
Restgjeld til banken pr 31.12.22	0

Handelsbanken

Renter 31.12: 4.05 %, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2001	-12 384 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 545 893
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	94 154
Nedbetalt tidligere, IN	8 970 361
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr 31.12.2022	-773 592

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Husbanken

Renter 31.12: 1,732 %, løpetid 30 år

Opprinnelig	-33 086 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	15 350 304
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	837 347
Nedbetalt tidligere, IN	10 030 639
Nedbetalt i år, IN	378 618
Restgjeld til banken pr 31.12.22	-6 489 092

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

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

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-13 276 641
------------------------------------	--------------------

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2000	-16 801 400
Saldo 1.1	1 215 100
Korrigert innskudd, andel 1 slettet, 2014	359 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-15 226 400

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Innskudd garasje	-1 575 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-1 575 000

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-4 557
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 776
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-9 333

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-15 985
Avregningskonto IN	-645
Gebyrer	-94
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-16 724

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 226 400
Pantelån	13 276 641
Påløpte avdrag	480 231
Beregnete IN-forpliktelse	2 032 845
TOTALT	31 016 117

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

Bygninger	60 373 242
Tomt	2 837 758
TOTALT	63 211 000

NOTE: 24**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 4673/5243 deler av Nordbygatekvartalet sameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør



kr. 84.

Selskapets andel i sameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fra fjoråret.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annen informasjon om borettslaget

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 via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.06** og **30.12** 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 60 000 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.

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.

Styrets arbeid i Byhagen borettslag for styreperioden 2022/2023

Etter generalforsamlingen i mai 2022 ble det nye styret konstituert. Ansvarsområder ble fordelt mellom styremedlemmene som du kan se av listen som henger på oppslagstavlene i begge oppgangene og på fordelingen av temaer på Vibbo. Styret har avholdt 13 styremøter i perioden som har gått.

Styret benytter OBOS-tjenesten styrommet.no for digitalt styrearbeid, inkludert styrereferater, økonomioppfølging, oppgavestyring, HMS og vedlikehold. I tillegg bruker styret Whatsapp for å utveksle raske beskjeder oss imellom. Varamedlemmer får tilsendt møtereferater i etterkant på epost. Fordi mange av sakene som diskuteres på styremøtene gjelder praktiske ting i borettslaget har det vært naturlig at Portner deltar i møtene, men da uten stemmerett.

Ta kontakt om det er saker du ønsker at styret skal ta opp. Du kan melde inn saker via Vibbo eller på epost til byhagen@styrommet.no.

Vibbo og informasjon i borettslaget

Byhagen bruker OBOS sin nettportal for borettslag: vibbo.no. Her finner du det meste av informasjon om borettslaget, inkludert nyheter fra styret og praktiske tema-artikler. Alle beboere kan legge ut oppslag eller sende meldinger til styret. Du finner også en «min bolig»-side på Vibbo som bl.a. inneholder skatteopplysninger.

Borettslagsloven åpner for at styret kommuniserer med beboere digitalt, med mindre en beboer reserverer seg. Det er derfor viktig at beboere er registrert med riktig kontaktinformasjon på Vibbo. Vi anbefaler også at du installerer Vibbo-appen fra OBOS.

Du kan booke gjesteplassen i garasjen og fellesrommet via booking-kalender som du finner under temaene "Gjesteparkering" og "Fellesrommet" litt ned på forsiden på Vibbo. Husk at også leietakere eller medboere kan få tilgang til Vibbo. Du kan selv søke om slik tilgang på Vibbo, eller du kan ta kontakt med styret på epost byhagen@styreverrommet.no for å få tilgang.

OBOS

Byhagen har en avtale med OBOS om forretningsførsel, som stammer helt tilbake fra 1999 når vi ble etablert som borettslag. OBOS leverer en rekke tjenester regulert i avtalen, inkludert husleieinnkreving, viderefakturering, fakturagodkjenning, betalinger, regnskapsførsel, budsjett og økonomistyring, ligningsopplysninger, overdragelse, forkjøpsrett, lønnsutbetaling til portner, arkivering m.m.

Forretningsføreravtalen kostet ca 98.000,- i 2022. Revisjonen gjøres av PwC og kostet ca 8.000,- i 2022.

Vår rådgiver hos OBOS er Iselin Kvamme Pedersen. Oppdragsansvarlig for regnskap fra 1. januar 2023 er Tor-Sigve Bjørndal.

Portnertjeneste

Erik Hovland i Norbygata 43 har vært portner i borettslaget siden mars 2021. Han er ansatt i en stilling som omtrent tilsvarer 25% deltid. Styret er veldig fornøyd med ordningen og Erik sin fantastiske innsats for borettslaget. Hjelp oss slik at Erik fortsetter å trives med oppdraget! Kristoffer Sæthren har trådt til som vikar i ferier og fravær. Takk for sporty holdning og god innsats, Kristoffer.

Du kan få tak i portner Erik på epost byhagen@styreverrommet.no eller på telefon 41649540.

Norbygatekvartalet sameie

Norbygatekvartalet sameie (selskap 610 hos OBOS) består av Byhagen borettslag (vi er selskap 600 hos OBOS) og Thongruppen. Borettslaget eier ca. 89 prosent (4673/5243-deler) og Thongruppen eier ca. 11% (570/5243-deler) av Norbygatekvartalet sameie.

Thongruppens areal gjelder butikklokalene i første etasje, bl.a. Norbygata Mat på hjørnet. Norbygatekvartalet sameie er ansvarlig for felleskostnader til drift av sameiet. Det gjelder i hovedsak eiendomsforsikring, kommunale avgifter og felles brannvarsling. Kostnadene som Norbygatekvartalet sameie har for dette kreves inn forskuddsvis i henhold til budsjett fra Byhagen borettslag og fra Thon i henhold til eierbrøken. Du finner disse kostnadene samlet i posten «kostnader sameie» i Byhagens regnskap.

Det er avholdt ett regnskapsmøte og ett styremøte utover årsmøtet i Norbygatekvartalet sameie.

Brannalarmsystemet for oppgangene Norbygata 39, Norbygata 43 og i butikkene er en del av Norbygatekvartalet sameie sitt ansvar. Kostnader for kontroll, ettersyn og vedlikehold av brannvarslings-løsningen dekkes av sameiet og fordeles etter brøk. Se også eget avsnitt om Brannvarsling.

Grønlandsleiret 6

Grønlandsleiret 6 har anledning til å bruke Byhagen borettslags bakgård. De faktureres for 15% av kostnadene for dugnad og container.



Grønlandsleiret 8

Grønlandsleiret 8 eies av Sissel Berdal Haga Thon. Hun har avgitt grunn til Byhagens borettslags bakgård og har avtalt rett til å bruke gårdsrommet vederlagsfritt.

Grønlandsleiret 10

Grønlandsleiret 10 eies av Boligbygg, Oslo Kommune. Vi deler driftsutgifter knyttet til bakgården i henhold til kontraktsfestet fordelingsnøkkel hvor Boligbygg viderefaktureres for 23,08% av kostnadene. Kostnader til drift, vedlikehold og strøm for felles varmesentral fordeles på samme måte.

Økonomi

Styret er stolt av å ha fått mye bedre kontroll på økonomien i borettslaget. Likviditeten hadde utviklet seg negativt siden 2015 og styret måtte refinansiere og tegne dyr kontokreditt hos OBOS i 2021. Styret informerte detaljert om økonomien på Vibbo november 2021 og på Generalforsamlingen i mai 2022.

Felleskostnadene ble økt med 25% fra 1. januar 2022, og ytterligere med 10% fra 1. juli 2022. Vi refinansierte lån hos Handelsbanken våren 2022 og avvirket kontokreditten vi hadde i OBOS banken. Vi har solgt både en av de vanlige garasje plassene og den smale plassen helt innerst i garasjen. Vi har leid ut bakrommene i fellesrommet. Vi har også økt inntektene ifm bruk av gjesteparkeringsplassen i garasjen.

Styret har i siste periode hatt god kontroll på kostnadene og det har vært lavere kostnader for vedlikehold enn forventet. Resultatet for 2022 med økte inntekter og kostnader under budsjett er derfor totalt sett veldig bra.

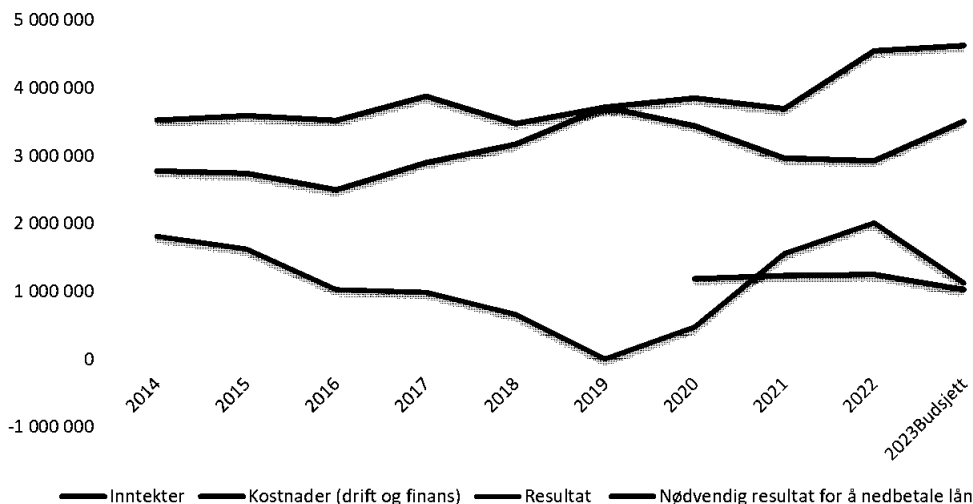
Styret hadde en omfattende økonomisk gjennomgang i november 2022 i forbindelse med budsjettet for 2023. Vi kan nå konstatere at økonomien i borettslaget ser sunn ut, og vi valgte derfor å ikke øke felleskostnadene ytterligere fra 1. januar 2023. Budsjettet for 2023 viser tilstrekkelig likviditet til forsvarlig drift og betjening av gjeld i 2023.

Samtidig er det mye usikkerhet rundt hvordan økonomien kan utvikle seg. Vi merker godt at lånerentene har økt. Prisnivået for alle tjenestene vi kjøper har gått betydelig opp i pris i 2023. Det har de siste par årene ikke vært utført større vedlikeholdsoppgaver på bygg og i bakgård, noe det vil bli behov for i tiden framover. Det er derfor ikke sikkert at vi kan unngå økning av fellesutgiftene 2023.

Byhagen B/L resultatregnskap 2014-2022

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023Budsjett
SUM INNTEKTER	3 519 794	3 586 481	3 515 494	3 876 742	3 472 581	3 712 493	3 848 737	3 690 109	4 546 195	4 626 200
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-910 904	-755 242	-583 754	-976 563	-1 086 499	-1 641 143	-1 458 974	-476 711	-360 687	-565 000
KOSTNADER SAMMIE	-417 325	-606 309	-457 855	-507 689	-571 101	-592 704	-579 918	-893 149	-904 365	-975 000
SUM DRIFTSKOSTNADER	-2 298 882	-2 254 598	-2 130 550	-2 542 853	-2 837 766	-3 364 080	-3 121 934	-2 772 091	-2 643 745	-3 082 000
Driftsresultat før IN-ordning	1 220 912	1 321 873	1 384 934	1 333 889	634 815	348 413	726 803	918 018	1 902 450	1 544 200
FINANSKOSTNADER	-476 636	-471 888	-364 034	-351 708	-328 626	-352 378	-315 089	-192 119	-279 695	-422 000
Innbetalt IN-ordning	1 063 480	770 849	0	0	350 825	0	60 000	826 301	378 618	0
RESULTAT	1 807 756	1 620 834	1 020 900	982 181	657 014	-3 965	471 714	1 552 203	2 006 723	1 122 200
Inntekter	3 519 794	3 586 481	3 515 494	3 876 742	3 472 581	3 712 493	3 848 737	3 690 109	4 546 195	4 626 200
Kostnader (drift og finans)	2 775 518	2 736 496	2 494 594	2 894 561	3 166 393	3 716 458	3 437 023	2 964 210	2 923 440	3 504 000
Resultat	1 807 756	1 620 834	1 020 900	982 181	657 014	-3 965	471 714	1 552 203	2 006 723	1 122 200
Nødvendig resultat for å nedbetale lån							1 184 000	1 232 000	1 246 000	1 020 000

Tabellen viser utviklingen av inntekter og kostnader i Byhagen de siste 9 årene.



Grafen viser hvordan resultatet falt i perioden 2015 til 2019 til et nivå hvor det ikke var likviditet til å nedbetale gjeld. 2022-resultatet endte godt over budsjett og 2023-budsjettet viser et greit overskudd.

Beboere

Både i 2021 og 2022 var det mange som flyttet inn i Byhagen. Det er veldig hyggelig å få nye naboer, og vi ønsker alle nye hjertelig velkommen!

Det var mange som valgte å rehabilitere leilighetene når de skulle flytte inn. En periode i 2022 ble det i meste laget med samtidig pågående oppussings-prosjekter, noe som skapte en del utfordringer med støy og avfall.

Vi minner om reglene hvis du vil pusse opp: Endringer inne i leiligheter som kan påvirke felles anlegg krever godkjenning fra styret før arbeid kan igangsettes. Det gjelder alt arbeid som berører vannrør, avløp, ventilasjon, og vannbåren gulvvarme. Skader og lekkasjer vil potensielt medføre store kostnader som vil måtte dekkes av beboer. Vi minner også om at byggavfall ikke skal oppbevares i bakgården.

Styret har i perioden jobbet med utfordringer i forhold til noen kommunale beboere. Vi har en god dialog med Boligbygg i Oslo kommune, som har fulgt opp beboerne på en god måte.

Styret skal formelt sett godkjenne alle nye andelseiere og nye leietakere. Styreleder har fullmakt til å forhåndsgodkjenne beboere og overdragelser på vegne av styret.

Nærområdet

Norbygata og krysset med Tøyengata ble bygget om høsten 2021 av Bymiljøetaten i Oslo kommune. Det ble etablert sykkelfelt, fortauene ble utvidet og parkeringen fjernet.

Grønland (gaten altså) ble delvis stengt for biltrafikk sommeren 2022 og kommunen testet ut «gatetun». Styret er ikke kjent med om det er tilsvarende planer for sommeren 2023.

Olafiagangen ved postkontoret blir bygget om våren 2023.

Thongruppen har søkt om dispensasjon for å åpne en 1100 ny kvadratmeter stor matvarebutikk i Grønland Bazar. Styret vet ikke om eller når dette eventuelt blir realisert.

Du kan lese mer om disse tingene på Vibbo.



Forvaltning, drift & vedlikehold

Vedlikehold er naturlig nok kjernen av mye av det som portner og styret driver med. Mange av styresakene handler om nettopp det. Større tekniske vedlikeholdsoppgaver ivaretas ved at borettslaget har serviceavtaler med ulike bedrifter. Oversikt over disse bedriftene finner du på Vibbo, se temaet Vedlikehold.

Her er noen av tiltakene som ble utført i styreperioden:

- Reparasjon av due-forsvaret på taket
- Service ventilasjonsanlegg
- Utbedring av brannvarslingsanlegget
- Ny porttelefon (unloc Doorbell)
- Rørleggerarbeid ifm vannlekkasjer
- Reparasjoner, og til slutt bestilling av ny garasjeport
- Montert store kroker i sykkelboden

Styret har tatt i bruk en egen FDV-modul i styrerommet for å registrere planlagte tiltak og planer relatert til bygningsmassens tilstand, vedlikeholdsbehov og tiltak som er utført.

Vi har altså endelig etablert en vedlikeholdsplan for Byhagen!

Foreslåtte eller planlagte tiltak for 2023 er bl.a.:

- Utbedre lekkasjer på taket
- Rense taknedløp
- Erstatte (bytte) fire pergolaer i øverste etasje oppgang 39
- Klipping av frukttrær
- Gartnersjau
- Utbedre taknedløp som har løsnet fra vegg
- Vurdere oppussing av oppgangene og ytterdører
- Vurdere skifte av vannrør i kjeller, 1.-2.etg
- Vurdere fasadelys i Tøyengata ved porten
- Vurdere gulvbelegg i søppelrommet
- Vurdere «oppfriskning» av bakgård, drivhus, lekestue m.m.

Fellesrommet og sosiale treff

Vi kunne endelig ta i bruk Fellesrommet igjen etter Korona våren 2022. Da ble det åpnet for at beboere kunne booke rommet. Det er fint å se at rommet har vært brukt en del siden da, til mange forskjellige formål som møter, serveringer, bursdager og bryllup!

Fellesrommet kan bookes på Vibbo. Digital nøkkel gis fra styret slik at du kan bruke Unloc Appen for tilgang. Nøkler til toalettet, med dør fra oppgangen, henger på veggen i fellesrommet.

Bruken av fellesrommet er gratis hvis man vasker selv. Alternativt kan du velge å betale kr 1.500,- for rengjøringen, som utføres av Alliansen Renhold.

Generalforsamlingen besluttet at styret skulle forsøke å leie ut bakrommene i fellesrommet. Styret tegnet i september 2022 en avtale for utleie til Afrospor, som betaler kr 5.100,- per måned i leie. Dermed ble trimrommet avviklet.

Styret arrangerte høstfest med suppeservering 12. september 2022, og julegløgg med julelystenning den 29. november 2022. Takk til Georg for lys i Kirsebærtreet og Camilla for flott opplegg med servering!

Bakgården og dugnader

Bakgården er viktig for alles trivsel. Vi oppfordrer alle beboere til både å bruke, rydde og vedlikeholde hagen. Beboere i Grønlandsleiret 6, 8 og 10 har full bruksrett til hele uteområdet. Verktøy og hageutstyr ligger i uteboden ved drivhuset, som har samme nøkkel som til inngangsdørene. Vannkran finner dere på veggen ved sykkelrommet og på veggen ved oppgangen til nr 43.

Drivhuset er til bruk for alle. Dette gjelder både dyrking og høsting. Det samme gjelder selvfølgelig også alt som gror av frukt, bær og grønt ellers i gårdsrommet.

Grønlandsleiret 6 og 10 betaler en årlig avgift for liten deltakelse på dugnader, som blir indeksregulert. Grønlandsleiret 8 kan også bruke gårdsrommet.

Styret arrangerte en vårdugnad den 23. april 2022 og en høstdugnad den 5. november 2022. Begge hadde greit oppmøte fra beboere. Vi forsøkte også et internt loppemarked ifm vårdugnaden.

Vi har tidligere hatt problemer med rotter i bakgården, men det problemet ser ut til å være historie. Vi trodde også en stund at det var kakerlakker i kjelleren, men det viste seg å være falsk alarm. Vi trodde en stund at det var stokkmaur i treverket i de øverste etasjene, men det stemte heller ikke. Skadedyrvakta (Tingstad) har vært på kontroll.

Duebeskyttelsen er oppgradert i 2022. Så vi ser per nå ingen eksterne trusler fra dyreriket



Det har vist seg å være utfordrende å dra i gang en hagegruppe. Men vi har ikke gitt opp: Er du interessert, så finner du Hagegruppen på Vibbo.

Styret undersøker muligheten for å belønne beboere som møter på dugnader, f.eks med gavekort. Dette kan bli en sak på generalforsamlingen.

Renhold

Siden mai 2021 har borettslaget hatt avtale med Alliansen Renhold om å levere trappevask og matteservice i begge oppgangene. De tilbyr også andre tjenester ved behov, f.eks. vask av fellesrommet. Vi har vært rimelig fornøyde med de renholdstjenestene som Alliansen Renhold leverer, men prisene har økt og det nye styret bør kanskje revurdere leverandør i løpet av 2023.

Helse, miljø og sikkerhet

Styret arbeider for å etablere og opprettholde gode rutiner for HMS-arbeid, og har en HMS-ansvarlig i styret som har ansvar for oppfølging av løpende helse-, miljø og sikkerhet i samarbeid med styreleder og portner.

Vi søkte om tilskudd til miljøtiltak og fikk innvilget og utbetalt kr. 12.596,- fra OBOS i 2022. Det er nye miljø-midler tilgjengelig i 2023 som det nye styret bør søke om, nå økt til kr. 25.192,-.

En samlet HMS-evaluering av eiendom og boliger har nok ikke vært tilstrekkelig prioritert i styreperioden og bør følges opp av det nye styret.

Sikkerheten på Grønland er god, selv om det av og til er noen dramatiske ting som skjer. Vi hadde et skytedrap på Grønland i 2022 hvor Politiet var veldig interessert i eventuelle videoopptak vi kunne ha. Vår overvåkning er ikke mot gatene, så der var det lite vi kunne hjelpe med. Det har vært hasj-samling, hærverk og biltyveri i garasjen, som kanskje avhjelpes noe med ny garasjeport.

Det har blitt slutt på problemene med sykkeltyverier og heleri i kjellerbodene, som vi har slitt med de siste årene.

Søppelrommet

Vi har fortsatt noen utfordringer med at noen få beboere setter i fra seg diverse ting som ikke er husholdningsavfall i søppelrommet. Dette skaper mye ekstra arbeid for portner fordi vi er nødt til å lagre dette et midlertidig sted i påvente av containere. Husk at søppelrommet kun er for vanlig husholdningsavfall. På Vibbo finner du informasjon om hvor du kan bli kvitt andre ting. Det er en gjenbruksstasjon på Helga Helgesens plass hver mandag kl 16:00-17:30, se Oslo Kommunes sider, søk på «grønland gjenbruksstasjon».

Nøkler

Styret har informert inngående om nøkler på Vibbo så vi skal ikke gjenta for mye her. Oppsummert er situasjonen slik:

Dagens nøkkelsystem er utgått. Det er ikke mulig å få tak i flere nøkkelemner. Vi har fortsatt tilgang til noen få emner for gamle dører som virker på ytterdørene. Når vi er tomme så må styret vurdere om det er behov for å skifte låser i ytterdørene.

OBS: Det betyr at styret ikke lenger kan bestille nye nøkler til individuelle leilighetsdører! Hver enkelt beboer må derfor selv bestille og bekoste bytte av sylinder eller lås hvis det oppstår behov for nye nøkler.

Byhagen benytter digitale nøkler, OBOS nøkkel, for fellesdører og garasjeport. Beboere eller besøkende kan åpne fellesdører ved hjelp av "Unloc"-appen. Du kan dele tidsbegrensede eller varige nøkler til familie, venner eller en håndverker. Du kan bruke unloc-Appen fra mobiltelefonen til å åpne fellesdører, kjellerdører, søppelrommet og garasjeporten. Unntaket er kjellerdører i oppgang 43, hvor vi ikke har installert motorisert dør slik at man fortsatt må ha fysisk nøkkel for tilgang.

Styret har installert unloc sin digitale porttelefon, hvor beboere kan åpne ytterdøren ved å svare «1» på en telefonsamtale fra Doorbell-roboten (fra nummer 2350xxxx). Løsningen heter per nå «unloc DoorBell», men den kommer til å bli en del av «OBOS nøkkel»-tjenesten.

Styret har testet installasjon av digitale løsninger for private leilighetsdører. Det finnes mange forskjellige tekniske løsninger for dette, og ting utvikler seg raskt. Når dette skrives, kan vi anbefale ID Lock 150 med Z-wave og FutureHome Hub. ID Lock sin nye modell 202 Multi skal også fungere, uten at vi har fått testet den. Dermed er mulig å åpne egen leilighetsdør fra hvor som helst via mobilen- i tillegg til å kunne bruke PIN-koder og RFID-brikker.

Internet og Kabel-TV

Borettslaget har en avtale hvor vi kjøper produktet «Frihet M» fra Telenor for TV-signaler og Internet bredbånd. Vi har et HFC nett (Hybrid Fiber Coaksial), som betyr at fremføring av signaler til bygget er basert på fiberkabler i gaten, mens det interne nettet (kablene i selve bygget og inn i leilighetene) er tradisjonelle coax kabler. Avtalen gir hver enkelt beboer valgfrihet til å velge mellom tradisjonell lineær TV, streaming-tjenester eller Internet båndbredde.

Alle beboere fikk tilsendt nye rutere fra Telenor våren 2022 når løsningen «Frihet M» ble aktivert.

Styret har så langt valgt å ikke bygge om til «full fiber», altså å kable om internt i bygningene slik at hver leilighet får fiberkabel helt inn. Men dette kan bli mer aktuelt i tiden fremover når stadig flere kutter ut analog lineær-TV. Det nye styret bør revurdere dagens

Telenor-avtale i forhold til nye løsninger på markedet. Når dette skrives, undersøker styret om OBOS sitt nye tilbud «Open Net» kan være aktuelt for oss.

Forsikringer

Bygningsmassen er forsikret gjennom If, avtalenummer SP750755. Forsikringen betales av Norbygatekvartalet og kostnadene deles derfor med Thon. Det er også årsaken til at forsikring ikke står som en kostnad i Byhagens regnskap, men er inkludert i posten «kostnader sameie».

Borettslaget tegnet tidlig 2022 en yrkesskadeforsikring for portner gjennom OBOS sin rammeavtale med Eika.

Vi minner om at den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Varmesentral og strøm

Borettslaget har vannbåren gulvvarme basert på bergvarmepumper. Vi har en serviceavtale for varmeanlegget, og oppfølging og service er gjennomført som planlagt i denne styreperioden. Kostnader relatert til varme deles med Oslo Kommune Boligbygg, som eier Grønlandsleiret 10 hvor de betaler 23,08%.

Anlegget trenger regelmessig «lufting», som betyr å slippe ut luft i systemet i leilighetene i øverste etasje. Dette har blitt utført i flere omganger 2022.

Varmepumpene (to kompressorer) har vist seg å holde tritt med tidens tann så langt.

Styret har i perioden valgt å ikke bytte dem ut. De har fungert greit i vinter.

Det er en kjent utfordring med anlegget at det ikke har høy nok kapasitet til fullt å dekke oppvarming av alle boenheter når det blir skikkelig kaldt. De øverste etasjene får mindre trykk og har større varmetap i de kalde periodene, noe som gjør at beboerne øverst vil trenge ekstra varmekilder. Styret har vurdert tiltak, men det er ingen enkel løsning på dette, selv om vanntrykket er justert noe.

Borettslaget har en strømvavtale hos Entelios. Det er en rammeavtale gjennom OBOS som innebærer påslag på 0,5 øre per KWh ift markedspris. Styret har i perioden gjort en vurdering av denne avtalen og innhentet alternative tilbud, bl.a fra Fjordkraft. Per nå vurderer vi dagens Entelios-avtale som god. Entelios gjennom-fakturerer nettleien fra Elvia AS hvor strømstøtten trekkes fra.

Entelios sin portal gir full oversikt over strømforbruket vårt. I all hovedsak handler det om oppvarming (gulvvarmen) og varmtvann. Dette er forbruk som styret i liten grad kan påvirke, så vi oppfordrer beboere til å være energibevisste og ikke sløse med varmtvann, eller for høy innetemperatur. Strømkostnadene for oppvarming og varmtvann fordeles med Oslo Kommune Boligbygg (Grønlandsleiret 10) etter avtalt delingsbrøk.

Styret er i ferd med å utrede muligheten for individuell måling av energi- og vannforbruk.

Det finnes løsninger som gjør det mulig å måle hva hver enkelt leilighet forbruker ift gulvvarmen og varmtvannet. Siden dette er to forskjellige rørsystemer så vil det potensielt innebære forskjellige målere som må installeres i hver leilighet. En slik løsning vil kunne innebære individuell fakturering utenom felleskostnadene, men vil fort kunne ha høye investeringskostnader og/eller bindingstid. Når dette skrives har vi ingen konkrete planer eller anbefalinger ift hvordan dette kan gjøres, men ønsker gjerne innspill fra generalforsamlingen.

Styret har diskutert et prosjekt for å etablere solceller på taket. Vi bør undersøke mulighetene, omfanget, kostnadene og nedbetalingstid. Når dette skrives planlegges en diskusjonssak for generalforsamlingen.

Ventilasjon og kjøling

Alle leiligheter har balansert ventilasjon med aggregater av type Flexit. Service av anlegget skal skje regelmessig, som innebærer inspeksjon, skifte av filtre, støvsuging m.m. Styret fikk omsider gjennomført full service i alle leiligheter våren 2022, etter Korona. Ventilasjonsanleggene i den enkelte leilighet skal til enhver tid være i drift. Dette for å unngå fukt og soppdannelser. Ventilasjonsanlegget i den enkelte leilighet er beboers eget ansvar fordi det er et helt separat, isolert system. Utbedring eller skifte av ventilasjonsanlegg skal koordineres med styret og portner for å sikre langsiktig vedlikehold. Det er sterkt anbefalt å fortsatt velge Flexit-løsninger hvis anlegget må skiftes ut.

Styret av slo i perioden en søknad om å installere kompressor for aircondition inn mot bakgården fra Norbygata Mat. Styret har også avslått søknad fra beboer om montering av aircondition-enhet mot Tøyengata.

Klimaendringene kan imidlertid fremtvinge et behov for kjøling i sommerperioden. Styret har derfor diskutert mulige alternative løsninger, men så langt ikke funnet noen konkrete gjennomførbare alternativer. Styret har vurdert om det er mulig å innføre kjøling via gulvvarmeanlegget ved å sirkulere kaldt vann i gulvene om sommeren. Så langt virker det ikke realistisk å gjennomføre, men det kan bli aktuelt å vurdere på nytt når dagens anlegg for oppvarming skal revurderes, byttes ut eller oppgraderes.

Styret trenger forankring av felles regler hvis vi skal godkjenne utvendige varmpumper/aircondition-enheter. Det vil påvirke både støynivå og estetikken på fasaden. Spesielt støy mot bakgård er en bekymring.

Per nå har styret valgt å ikke godkjenne søknader om montering av utvendige varmpumper/aircondition, men saken bør diskuteres på generalforsamlingen.

Heiser

Heisene våre fungerer veldig stabilt etter en betydelig oppgradering våren 2020. Borettslaget har en serviceavtale med Schindler Norge om vedlikehold av heisene. Avtalen dekker tilsyn, forebyggende vedlikehold, nødvendige reparasjoner og skifte av deler.

Styret har valgt å bytte leverandør av sikkerhetskontroll på heisene. Det er «Heiskontrollen» som gjør dette nå via en rammeavtale med OBOS.

Brannvarslingsanlegget

Borettslaget har et felles brannvarslingsanlegg i fellesarealer og i alle leiligheter med kun én fluktrute (som i praksis betyr alle leiligheter som har dør mot en innvendig oppgang, og ikke mot svalgangen). Autronica utførte en årlig kontroll på brannvarslingsanlegget januar 2022, og styret har fulgt opp de anbefalinger og pålegg som ble funnet. Det er montert ny manuell melder i trappeoppgangen i 43 og ny melder i kjelleren. Det er byttet melder i Norbygata Mat. Det er montert sirener og røykvarslere i kjellergangen. Kostnadene til dette betales av Norbygatekvartalet sameie, hvor Byhagens andel utgjør ca 89%, og er inkludert i posten «kostnader sameie» i regnskapet til borettslaget.

Styret sendte sommeren 2022 en bekymringsmelding om brannfare i Tøyengata 1 (i forhold til søppel og gasstanker på pizza- og kebabhuset) til branntips.no, som har fulgt opp dette videre.

Garasje og gjesteparkering

Borettslaget har et garasjeanlegg med 28 registrert plasser.



Ladeanlegget for elbiler ble installert sommeren 2019. Strømforbruket faktureres månedlig direkte til den enkelte beboer. Borettslaget har ingen kostnader i regnskapet relatert til billading.

Bilkollektivet leier to parkeringsplasser fra borettslaget. Leieprisen indeksreguleres årlig, og er per 1. januar 2023 kr 1.881,- per måned. Dette inkluderer tilgang til elbillading (men ikke strømkosten).

Borettslaget har en gjesteplass for parkering. Den kan bookes via Vibbo.

Generalforsamlingen i 2022 vedtok å beholde den ene gjesteplassen og beholde de to plassene til Bilkollektivet, samt å forsøke å selge/leie ut de andre. Styret har i perioden oppnådd å selge to garasje plasser til beboere, hvorav én var den smale innerste plassene. Dette har definitivt hjulpet likviditeten til borettslaget.

Garasjeporten har skapt mye bry siste styreperiode. Den har vært ute av drift i flere omganger og vi har brukt for mye penger på å sette den i stand. Styret besluttet derfor sent 2022 å erstatte hele porten med en ny. Styret har evaluert alternative løsninger og tilbud fra flere leverandører og valgte til slutt Industriporter som leverandør av ny port. Porten ble montert i begynnelsen av februar, og ser så langt ut til å fungere veldig bra.

Vann og avløp

Det har heldigvis vært færre vannlekkasjer i siste styreperiode enn vi hadde før, men de lekkasjene som har oppstått har vært desto mer omfattende. Det var en stor lekkasje i forbindelse med oppussing våren 2022 i 5. etasje i oppgang 39 som skapte mange utfordringer i fire leiligheter. Det var en lekkasje fra brannslange i oppgang 43 som berørte minst tre leiligheter. Det var også vært flere mindre vannlekkasjer i de nederste etasjene, også fra Norbygata Mat. Men totalt sett har styret valgt å ikke bytte ut alle kobber rørene i de nederste etasjene slik det ble vurdert behov for i forrige periode.

OBS: Vi ber alle beboere om å sjekke at brannslangen på kjøkkenet ikke står under trykk, at kranen til slangen står i lukket posisjon. Slangen vil ikke tåle langvarig trykk og kan skape vannlekkasje.

Det har ikke vært behov for bytte av blandebatterier i forbindelse med overslag mellom kaldt og varmt vann. Styret har valgt å ikke ta saken videre pga usikkerhet om det ville løst problemet.

Totalt sett har vi hatt færre problemer og lavere kostnader ifm vannlekkasjer enn i forrige styreperiode.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Reparasjon av due-forsvaret på taket
	Service ventilasjonsanlegg
	Utbedring av brannvarslingsanlegget
	Ny porttelefon (unloc Doorbell)
	Rørleggerarbeid ifm vannlekkasjer
	Reparasjoner, og til slutt bestilling av ny garasjeport



2021	Montert store kroker i sykkelboden Byttet underlag i ballbinge Beising av utebod i bakgård Oppgradering av brannvarlingslinsanlegg Installering av OBOS-nøkkel	
2020 - 2020	Oppgradering av heiser	
2019 - 2019	Installert ladeanlegg for elbiler	
2018	Skifting av lamper i Norbygata 43	
2016	Installasjon av videoovervåking	
2015	Brannvarslingsanlegg med hovedtavle	Brannvarslingsanlegg med hovedtavler og brannvarslere i leiligheter og lokaler knyttet opp til anlegget, samt brannvarslere som ikke er tilknyttet sentralen er skiftet i sin helhet. I tillegg er det lagt opp brannvarsling i garasjen samt delt ut slukkebokser til alle leiligheter. Kostnadene er belastet Norbykvartalet sameie.
2015	Skiftet sirkulasjonsledning v.vann	Skiftet ut sirkulasjonsledning for varmtvann. Kostnadene er delt med Oslo Kommune, Boligbygg.
2015	Felt trær, utbedret vannlekk m.m	Det er felt tre store trær i bakgården som samtidig ble erstattet med tre nye trær (herav to frukttrær). Kostnadene er delt med Oslo Kommune, Boligbygg Skiftet trådglasspanel på svalgang i 4 etasje Utbedret vannlekkasje i kum tilknyttet dammen i bakgården. Kostnadene er delt med Oslo Kommune i hht til fordelingsnøkkel Dør til søppelrom er skiftet Det er kjøpt nytt dekketøy etc til fellesrommet. Dette blir skiftet ut på vårdugnaden.
2014 - 2014	Lagt sklisikkert gulv i svalganger m.m.	Det er lagt et sklisikkert epoxybelegg påstrødd sand på svalganger, kompressor i anlegget for gulvvarme er skiftet ut, gulvet i søppelrommet er belagt med epoxybelegg, lagt gressmatte mot Grønlandsleieret 8, gulvet i heissjaktene er rengjort, tettet og belagt med epoxy, sikkerhetsjern er montert på alle utgangs- og kjellerdører.
2013 - 2013	Malt oppganger m.m.	Malt oppganger. Montering av dueavvisere. Innlegging av lys og varme i drivhuset. Oppgradert fellesrommet.



2012 - 2012	Utbedring av uteområder	Isolering av tilførselsrør til gulvvarme i garasje og pumperom. Sikringsjern på ytterdører mot Norbygata. Nytt gjerde mot Nadheim. Fjernet gjerde mot Grønlandsleiret 6. Utbedring av uteområder, samt drivhus og urtehage. Rens av kanaler i ventilasjonsanlegg. Skifte av pumpe i vannspeilet. Nytt tak/torv på utebodene.
2011 - 2011	Diverse vedlikehold	Utskifting av kompressor og styringspanel for gulvvarme. Skiftet motor og styringspanel for garasjeport. Oppgradering av fellesrom med bord, lamper og oppvaskmaskin.
2010 2009	Montering av dueavvisere. Maling + sklisikkert belegg	Maling av vinduer og dører.
2007	Svalganger	Montert nytt sklisikkert belegg på svalganger i 2. og 5.etg. På svalganger i henholdsvis 2. og 5. etasje har det vært påført en to-komponent epoxymaling sløret med sand



**NORBYGATEKVARTALET SAMEIE
ORG.NR. 985 204 292, KUNDENR. 610**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		833 007	0	833 000	0
Innbetalinger		0	0	0	1 082 900
Andre inntekter	2	100 000	800 034	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		933 007	800 034	833 000	1 082 900
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 115	-2 115	-2 115	-2 115
Styrehonorar	4	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
Revisjonshonorar	5	-8 275	-6 575	-6 700	-6 700
Forretningsførerhonorar		-21 145	-20 630	-21 500	-21 800
Konsulenthonorar	6	-322	-2 520	-1 500	-1 500
Drift og vedlikehold	7	-82 772	-73 043	-20 000	-20 000
Forsikringer		-377 171	-354 454	-370 000	-343 400
Kommunale avgifter	8	-395 792	-390 714	-394 000	-508 798
Andre driftskostnader	9	-3 741	-2 056	-2 000	-3 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-906 333	-867 107	-832 815	-923 013
DRIFTSRESULTAT		26 674	-67 073	185	159 887
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter		0	8	0	0
Finanskostnader	10	-1 631	-2 300	0	0
RES. FINANSINNTJ.-KOSTNADER		-1 631	-2 292	0	0
ÅRSRESULTAT		25 043	-69 365	185	159 887
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		19 747	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-64 069		
Udekket tap		0	-5 296		
Reduksjon udekket tap		5 296	0		



**NORBYGATEKVARTALET SAMEIE
ORG.NR. 985 204 292, KUNDENR. 610**

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		19 841	72 928
SUM OMLØPSMIDLER		19 841	72 928
SUM EIENDELER		19 841	72 928
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		19 747	0
Udekket tap		0	-5 296
SUM EGENKAPITAL		19 747	-5 296
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		94	15 565
Annen kortsiktig gjeld		0	62 659
SUM KORTSIKTIG GJELD		94	78 224
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 841	72 928
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, 08.02.2022.			
Styret i Norbygatekvartalet Sameie			
Jorulf Beitland /s/	John Braastad /s/	Erik Hovland /s/	



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.