



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 567 907
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BJELKETUN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2023

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, 14.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 321 409	3 166 944
Sum inntekter		3 321 409	3 166 944
Kostnader			
Lønnskostnad		173 204	173 204
Annen driftskostnad		3 161 381	3 125 281
Sum kostnader		3 334 585	3 298 485
Driftsresultat		-13 176	-131 541
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		48 174	47 854
Sum finansinntekter		48 174	47 854
Annen finanskostnad		135 183	108 110
Sum finanskostnader		135 183	108 110
Netto finans		-87 009	-60 256
Ordinært resultat før skattekostnad		-100 185	-191 796
Ordinært resultat etter skattekostnad		-100 185	-191 796
Årsresultat		-100 185	-191 796
Totalresultat		-100 185	-191 796
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-100 185	-191 796
Sum overføringer og disponeringer		-100 185	-191 796



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			1 535
Andre fordringer		144 413	21 800
Sum fordringer		144 413	23 335
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		121 769	288 312
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		121 769	288 312
Sum omløpsmidler		266 182	311 647
SUM EIENDELER		266 182	311 647

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 623 141	2 522 956
Sum opptjent egenkapital		-2 623 141	-2 522 956
Sum egenkapital		-2 623 141	-2 522 956
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 717 452	2 664 975
Sum annen langsiktig gjeld		2 717 452	2 664 975
Sum langsiktig gjeld		2 717 452	2 664 975
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		870	539
Leverandørgjeld		120 912	90 217
Annen kortsiktig gjeld		50 089	78 873
Sum kortsiktig gjeld		171 871	169 628
Sum gjeld		2 889 323	2 834 603
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		266 182	311 647



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 365598

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 567 907
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BJELKETUN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2023

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, 03.05.2023



Organisasjonsnr: 975 567 907
BJELKETUN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 321 409	3 166 944
Sum inntekter		3 321 409	3 166 944
Kostnader			
Lønnskostnad		173 204	173 204
Annen driftskostnad		3 161 381	3 125 281
Sum kostnader		3 334 585	3 298 485
Driftsresultat		-13 176	-131 541
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		48 174	47 854
Sum finansinntekter		48 174	47 854
Annen finanskostnad		135 183	108 110
Sum finanskostnader		135 183	108 110
Netto finans		-87 009	-60 256
Ordinært resultat før skattekostnad		-100 185	-191 796
Ordinært resultat etter skattekostnad		-100 185	-191 796
Årsresultat		-100 185	-191 796
Totalresultat		-100 185	-191 796
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-100 185	-191 796
Sum overføringer og disponeringer		-100 185	-191 796



Organisasjonsnr: 975 567 907
BJELKETUN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			1 535
Andre fordringer		144 413	21 800
Sum fordringer		144 413	23 335
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		121 769	288 312
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		121 769	288 312
Sum omløpsmidler		266 182	311 647
SUM EIENDELER		266 182	311 647
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 623 141	2 522 956
Sum opptjent egenkapital		-2 623 141	-2 522 956



Sum egenkapital	-2 623 141	-2 522 956
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 717 452	2 664 975
Sum annen langsiktig gjeld	2 717 452	2 664 975
Sum langsiktig gjeld	2 717 452	2 664 975
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	870	539
Leverandørgjeld	120 912	90 217
Annen kortsiktig gjeld	50 089	78 873
Sum kortsiktig gjeld	171 871	169 628
Sum gjeld	2 889 323	2 834 603
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	266 182	311 647



Organisasjonsnr: 975 567 907
BJELKETUN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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

7315 Bjelketun Boligsameie





Til seksjonseierne i Bjelketun Boligsameie

Velkommen til årsmøte, mandag 6. mars 2023 kl. 17.30 på Anker Hotell

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Bjelketun Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Det vil bli avholdt et beboermøte umiddelbart etter årsmøtet.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Bjelketun Boligsameie
avholdes mandag 6. mars 2023 kl. 17.30 på Anker Hotell**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- Sak 1. Vasking på loftsganger
 - Sak 2. Avtaler om TV og internett
 - Sak 3. Bedre sikkerhet fra garasje inn til oppgang/ bakgård
 - Sak 4. Gjennomgang av kostnadene til sameiet
- Innkomne forslag er tatt inn på side 17

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 15/2 2023
Styret i Bjelketun Boligsameie

Tor Ole Stien/s/ Ove Ranheim/s/ Pablo Lozano Sedano/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tor Ole Stien	Thygesons Vei 14
Styremedlem	Ove Ranheim	Sverdrups Gate 3
Styremedlem	Pablo Lozano Sedano	Sverdrups Gate 3
Varamedlem	Simone Achilles	Jens Bjelkes Gate 7
Varamedlem	Torjus Kandal	Jens Bjelkes Gate 5

Valgkomiteen

Norunn Kosberg	Jens Bjelkes Gate 5
Amund Myklebust	Jens Bjelkes Gate 7

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 Bjelketun Boligsameie

Sameiet består av 56 seksjoner.

Bjelketun Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975567907, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

228 429

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

Bjelketun Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Styret benytter i sitt arbeid elektronisk kommunikasjon, både internt, mot forretningsfører Obos. Det er også tatt i bruk Vibbo som en elektronisk plattform som benyttes til kommunikasjonskanal til sameiere/leietaker.

Året 2022 har vært preget av store utfordringer særlig grunnet betydelige kostnadsøkninger og omtrent halve året med pandemiltak. Nødvendige vedlikehold- og løpende driftsoppgaver har blitt forsinket grunnet utfordringer med vareknapphet, transportproblemer og tilgjengelig personell.

Styret har gjennomført en utskifting av vifter (4 av totalt 6 stk.) og annet tilstøtende utstyr (branddetektorer, styringstavle mm.) på ventilasjonsanlegget. Totale kostnader for arbeidene er ca. 520.000 fordelt på flere konti i regnskapet.

Gjennom arbeidet ble det også nødvendig å rense alle ventilasjonskanalene for å oppnå best mulig resultat. Det ble videre utført befarings og kontroll av samtlige leiligheter. Rapport på befarings er utarbeidet og gjennomgått. Dessverre avdekker rapporten at det i flere leiligheter har blitt utført arbeider som ikke er i forenelig med sameiets infrastruktur og tekniske forutsetninger fra byggetiden. Styret mener at de enkelte seksjonseier selv må bære ansvaret for å tilbakeføre anlegget til opprinnelig tilstand. Dette arbeidet gjenstår.

Sameiet har i flere år hatt tilgang til en kassekreditt på kr 500.000. Sameiets kostnader er dessverre ikke like hver måned og det har derfor vært behov å benytte kreditten.

Styret mente at kostnadene for ventilasjonsarbeidene var så betydelige samt at levetiden på viftene er så lang (kanskje 5-10 år) at det ikke er riktig å belaste denne kostnaden på et enkelt år. Etter at arbeidene med ventilasjonsanlegget var ferdige, ble derfor kassekreditten omgjort til et ordinært lån på kr 500.000.

Det er også skiftet ut 2 stk varmtvannsbeholder.

Andre oppgaver:

- Oppfølging budsjett og regnskap også med forretningsfører
- Løpende informasjon og oppfølging til/fra seksjonene
- Kostnadsoppfølging
- Klagebehandling
- Løpende driftsoppgaver
- Oppgradering navn på calling-anlegg
- Behandling av løpende innspill fra seksjonene
- Oppfølging vaktmestertjeneste
- Gjennomført dugnad
- Feiing av garasjeanlegg
- Utbedring av brannsensor i garasje
- Skiftet 3 heismotorer



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er 536 281 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at kostnadene til rens av ventilasjonsanlegg.

Finanskostnader er 43 183 høyere enn budsjettet og skyldes høyere lånerente. Finansinntekter består hovedsakelig av utbytte fra Gjensidige.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 94 311.

Arbeidskapitalen er for lav og styret har vedtatt å øke felleskostnadene fra 1.1.23 med ca 10% mer enn prisveksten i budsjettet for 2023 for å styrke denne.

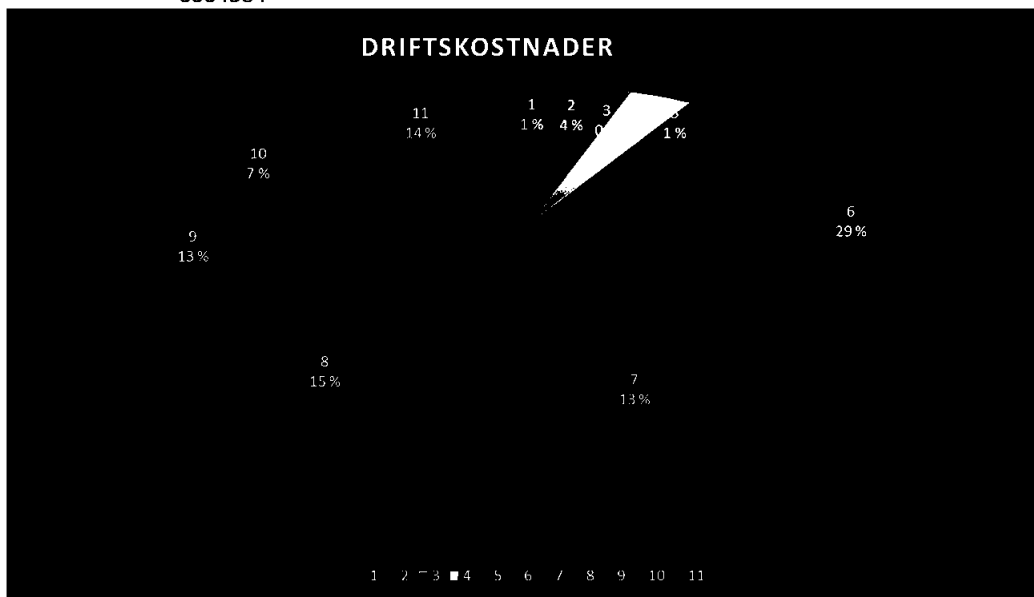


Oversikt over kostnader fordelt i prosent

	Beløp		%%
1	21404	Personalkostnader	1
2	151800	Styrehonorar	5
3	8125	Revisjonshonorar	0
4	106690	Forretningsførerhonorar	3
5	37469	Konsulenthonorar	1
6	966368	Drift og vedlikehold	29
7	431871	Forsikringer	13
8	495679	Kommunale avgifter	15
9	427947	Energi/fyring	13
10	222069	TV-anlegg/bredbånd	7
11	465162	Andre driftskostnader	14

100

3334584





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

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

Forsikring

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

Lån

Bjelketun Boligsameie har 3 lån i OBOS. Renten er pr februar 2023 på 6,1% nominelt. 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 sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 1.1.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Bjelketun Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjelketun Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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, 21. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BJELKETUN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975 567 907, KUNDENR. 7315

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 297 015	3 152 376	3 310 000	3 948 000
Ladeinntekter EL-bil		21 394	11 568	15 000	16 000
Andre inntekter	3	3 000	3 000	15 000	0
SUM DRIFTSINTEKTER		3 321 409	3 166 944	3 340 000	3 964 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 404	-21 404	-21 404	-21 404
Styrehonorar	5	-151 800	-151 800	-151 800	-151 800
Revisjonshonorar	6	-8 125	-5 625	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-106 690	-103 683	-105 000	-110 000
Konsulenthonorar	7	-37 469	-13 399	-20 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-966 368	-1 119 695	-535 000	-580 000
Forsikringer		-431 871	-393 952	-413 700	-475 000
Kommunale avgifter	9	-495 679	-469 649	-493 400	-567 000
Energi/fyring		-427 947	-383 876	-350 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-222 069	-202 756	-207 000	-234 000
Andre driftskostnader	10	-465 162	-432 645	-494 000	-488 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 334 585	-3 298 485	-2 798 304	-3 114 204
DRIFTSRESULTAT		-13 176	-131 541	541 697	849 796
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	48 174	47 854	0	40 000
Finanskostnader	12	-135 183	-108 110	-92 000	-142 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-87 009	-60 256	-92 000	-102 000
ÅRSRESULTAT		-100 185	-191 796	449 696	747 796
Overføringer:					
Udekket tap		-100 185	-191 796		



BJELKETUN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975 567 907, KUNDENR. 7315

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		21 518	21 456
Kundefordringer		0	1 535
Forskuddsbetalte kostnader		122 895	344
Driftskonto OBOS-banken		121 769	288 312
SUM OMLØPSMIDLER		266 182	311 647
<hr/>			
SUM EIENDELER		266 182	311 647
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-2 623 141	-2 522 956
SUM EGENKAPITAL		-2 623 141	-2 522 956
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 717 452	2 664 975
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 717 452	2 664 975
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		50 089	26 257
Leverandørgjeld		120 912	90 217
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Påløpte renter		870	539
Annen kortsiktig gjeld		0	52 616
SUM KORTSIKTIG GJELD		171 871	169 628
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		266 182	311 647
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.02.2023
Styret i Bjelketun Boligsameie

Tor Ole Stien/s/

Ove Ranheim/s/

Pablo Lozano Sedano/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 178 763
Garasje	118 252
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 297 015

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Fakturert beboerne for portåpner	3 000
SUM ANDRE INNTEKTER	3 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 404
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 404

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 151 800.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-15 344
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 125
SUM KONSULENTHONORAR	-37 469

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-47 504
Drift/vedlikehold elektro	-89 738
Drift/vedlikehold heisanlegg	-183 962
Drift/vedlikehold brannsikring	-48 161
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-516 138
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-60 865
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-966 368

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-344 439
Renovasjonsavgift	-151 240
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-495 679

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-15 235
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 473
Lyspærer og sikringer	-1 099
Vaktmestertjenester	-178 388
Vakthold	-92 606
Renhold ved firmaer	-97 974
Snørydding	-47 305
Andre fremmede tjenester	-4 120
Telefon, annet	-4 406
Bank- og kortgebyr	-3 557
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-465 162

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	272
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 055
Kundeutbytte fra Gjensidige	45 847
SUM FINANSINNTEKTER	48 174

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-95 494
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-16 844
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-14 863
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-6 982
SUM FINANSKOSTNADER	-135 183

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,85 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	-183 162
Nedbetalt i år	181 576
	-2 001 586

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,85 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2016	-1 631 526
Nedbetalt tidligere	1 149 713
Nedbetalt i år	246 290
	-235 523



16

Bjelketun Boligsameie

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,85 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2022

-500 000

Nedbetalt i år

19 657

-480 343

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-2 717 452

FORSLAG TIL BEHANDLING PÅ ÅRSMØTET**Sak 1. Vasking på loftsganger**

Det er mange år siden loftsgangene er blitt vasket. Det er heller ikke blitt vasket etter at vi hadde et problem med duer på loftet for noen år siden. Der er derfor behov for en god vask. Foreslår at det bestilles vasking av gangene utenfor bodene. Alternativt kunne dette være en oppgave på dugnaden.

Forslag til vedtak

«Det bestilles vask av samtlige ganger utenfor bodene»

Foreslått av Norunn Kosberg 4. februar

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget.

Sak 2. Avtaler om TV og internett

Ifølge våre sider på Vibbo, har sameiet en avtale med Canal Digital Kabel-TV som leverer markedets største og mest innholdsrike grunnpakke bestående av en fast og en valgfri del. Kanaler tilbys i HD-kvalitet, der grunnpakken består av 33 faste kanaler og 15 valgfrie. Alt dette er inkludert i felleskostnadene.

Det er mange beboere som ikke benytter seg av dette tilbudet. Styret burde derfor reforhandle denne avtalen, med hensikt om å få til en bedre avtale der de som ønsker å benytte seg av dette tilbudet kan få det og betale selv, mens beboere som ikke ønsker TV-pakke kan la være.

Hensikten med tiltaket er å kutte ned på felleskostnadene.

Også avtalen vår med internettleverandøren GlobalConnect (tidligere Homenet) bør gjennomgås, for å se om det er muligheter for besparelser her.

Bjelketun har også en avtale med Telenor om internett. Dersom dette innebærer kostnader for sameiet, bør denne avsluttes.

(Spørsmål knyttet til forslaget kan rettes til Torjus Kleiven Kandal, torjus.kandal@outlook.com/45888894)

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak 1: Styret går i dialog med eksisterende leverandører av TV/internett for å reforhandle avtalen med hensikt om å spare penger. Kabel-TV bør som hovedregel belastes hver enkelt beboer, og ikke felleskostnadene. Styret tar også kontakt med GlobalConnect (tidligere Homenet) for å se om det er mulig å bedre avtalen.

Forslag til vedtak 2: Internettavtalen med Telenor avsluttes, dersom avtalen innebærer kostnader for sameiet.

Saken er fremmet av Torjus Kandal

Styrets innstilling:

Styret presiserer at sameiet ikke har felles avtale om Telenor internett, kun kabel-TV. Sameiet har ingen avtale med Homenet. All infrastruktur er nedbetalt og ingen løpende kostnader til internett.

Forslag 1: Styret støtter forslaget om å forhandle pris på kabel-TV.

Forslag 2: Saken er ikke relevant, se over.

Sak 3. Bedre sikkerhet fra garasje inn til oppgang/ bakgård

Vi har slitt med garasjedøren en del ganger og det har resultert i at den har stått åpen med full tilgang for andre til å komme seg inn i bygget/ bakgården. Dette resulterte nylig i at vi fikk frastjålet en sykkel fordi det er enkelt å komme seg inn i oppgangen fra garasjen siden man ikke trenger nøkkel. Sikkerhet inn i oppgang og bakgård har vært nevnt utallige ganger, men her er det en vesentlig svakhet i måten låsen er satt opp på i tillegg til at garasjedøren ikke fungerer som den skal.

Er det mulig å skaffe en lås der nøkkel kan brukes begge veier? Alternativt snu låsen slik at man må bruke nøkkel for å komme seg inn i bygget, men ikke ut til garasjen. Nå er det omvendt.

Levetid på en garasjeport med jevnlig vedlikehold er 20-25 år. Er vår garasjeport over levd tid og bør bli byttet for å unngå at den står fast slik den ofte gjør?

Forslag til vedtak

Ønsker ny lås med bruk av nøkkel fra begge sider. Ønsker også en vurdering på om garasjedør bør byttes.

Foreslått av Charlotte Sverdrup 1. februar

Styrets innstilling:

Lås med nøkkel på begge sider er ikke tillatt i hht brannforskriftene. Forslaget avvises

Garasjeporten har vært åpen ved defekt/skade på porten. Dette ble utbedret umiddelbart.

Sak 4. Gjennomgang av kostnadene til sameiet

Fra 1. januar økte felleskostnadene til sameiet med 20 %. I tillegg, tok styret i høst opp et nytt lån på vegne av beboerne på en halv million kroner for å dekke vedlikeholdsutgifter. Felleskostnadene var høye fra før, så det er behov for å se på alle utgifter sameiet har. Får vi kanskje levert tjenester som er unødvendige, eller som styret kan løse selv?

For å kunne bygge opp en buffer, hindre nye dyre lån og på sikt helst redusere felleskostnadene, bør styret prioritere å gjøre en grundig gjennomgang av kostnadene til



sameiet. Dette inkluderer å se på om eksisterende avtaler kan reforhandles, avsluttes eller reduseres.

For å begrense bruken av vaktmestertjenester, bør en også se på muligheten for å utføre flere mindre oppgaver selv – både av styret og i form av dugnad.

(Spørsmål knyttet til forslaget kan rettes til Torjus Kleiven Kandal, torjus.kandal@outlook.com/45888894)

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak: Styret gjennomfører en omfattende gjennomgang av utgifter og kostnadsposter til sameiet med hensikt om å kutte unødvendige kostnader og reforhandle avtaler.

Foreslått av Torjus Kandal 31. januar 2022

Styrets innstilling:

Styret gjennomfører løpende vurdering og reforhandling av avtaler.
Styret støtter ikke at vaktmesteroppgaver skal utføres av styret og/eller på dugnad.



Valgkomiteens innstilling for Bjelketun boligsameie 2023

7315 Bjelketun Boligsameie

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Torjus Kandal

Adresse: Jens Bjelkesgt. 5

E-postadresse: torjus.kandal@outlook.no

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Pablo Lozano Sedano

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Kristin Dalvang

Adresse: Sverdrups gate 3

E-postadresse: kristin_dalvang@hotmail.com

C. Som varamedlem foreslås:

Navn: Jack Herheim

Adresse: Jens Bjelkes gate 5

E-postadresse: jack.herheim@hotmail.com

D. Som valgkomité foreslås:

Navn: Norunn Kosberg

Adresse: Jens Bjelkes gate 5

E-postadresse: norunnk@hotmail.com

Navn: Amund Myklebust

Adresse: Jens Bjelkes gate 7

E-postadresse: amund@citymedia.no

Dato: 05.02.23 I valgkomiteen for Bjelketun Boligsameie

Amund Myklebust

Norunn Kosberg



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 56643184. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



7315 Bjelketun Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oef@obos.no

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