



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 967 763 179
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 01.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 244 962	4 072 589
Sum inntekter		4 244 962	4 072 589
Kostnader			
Lønnskostnad		220 200	228 200
Annen driftskostnad		3 066 092	6 423 857
Sum kostnader		3 286 292	6 652 057
Driftsresultat		958 670	-2 579 468
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 173	17 189
Sum finansinntekter		9 173	17 189
Annen finanskostnad		313 821	349 059
Sum finanskostnader		313 821	349 059
Netto finans		-304 648	-331 870
Ordinært resultat før skattekostnad		654 022	-2 911 338
Ordinært resultat etter skattekostnad		654 022	-2 911 338
Årsresultat		654 022	-2 911 338
Totalresultat		654 022	-2 911 338
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		654 022	-2 911 338
Sum overføringer og disponeringer		654 022	-2 911 338



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		889 859	889 859
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		889 860	889 860
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		889 860	889 860
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			3 294
Andre fordringer		426	541 874
Sum fordringer		426	545 168
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 037 198	1 919 961
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 037 198	1 919 961
Sum omløpsmidler		2 037 624	2 465 129
SUM EIENDELER		2 927 484	3 354 989



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 300	10 300
Sum innskutt egenkapital		10 300	10 300
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		11 394 806	12 048 828
Sum opptjent egenkapital		-11 394 806	-12 048 828
Sum egenkapital		-11 384 506	-12 038 528
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 002 447	14 613 306
Øvrig langsiktig gjeld		177 350	177 350
Sum annen langsiktig gjeld		14 179 797	14 790 656
Sum langsiktig gjeld		14 179 797	14 790 656
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		74 772	81 984
Leverandørgjeld		19 881	460 141
Annen kortsiktig gjeld		37 540	60 736
Sum kortsiktig gjeld		132 193	602 861
Sum gjeld		14 311 990	15 393 517
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 927 484	3 354 989



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446528

Enheten

Organisasjonsnummer: 967 763 179
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 967 763 179
BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 244 962	4 072 589
Sum inntekter		4 244 962	4 072 589
Kostnader			
Lønnskostnad		220 200	228 200
Annen driftskostnad		3 066 092	6 423 857
Sum kostnader		3 286 292	6 652 057
Driftsresultat		958 670	-2 579 468
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 173	17 189
Sum finansinntekter		9 173	17 189
Annen finanskostnad		313 821	349 059
Sum finanskostnader		313 821	349 059
Netto finans		-304 648	-331 870
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		654 022	-2 911 338
Årsresultat		654 022	-2 911 338
Totalresultat		654 022	-2 911 338
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		654 022	-2 911 338
Sum overføringer og disponeringer		654 022	-2 911 338



Organisasjonsnr: 967 763 179
BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		889 859	889 859
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		889 860	889 860
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		889 860	889 860
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			3 294
Andre fordringer		426	541 874
Sum fordringer		426	545 168
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 037 198	1 919 961
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 037 198	1 919 961
Sum omløpsmidler		2 037 624	2 465 129
SUM EIENDELER		2 927 484	3 354 989
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 300	10 300



Sum innskutt egenkapital	10 300	10 300
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	11 394 806	12 048 828
Sum opptjent egenkapital	-11 394 806	-12 048 828
Sum egenkapital	-11 384 506	-12 038 528
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	14 002 447	14 613 306
Øvrig langsiktig gjeld	177 350	177 350
Sum annen langsiktig gjeld	14 179 797	14 790 656
Sum langsiktig gjeld	14 179 797	14 790 656
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	74 772	81 984
Leverandørgjeld	19 881	460 141
Annen kortsiktig gjeld	37 540	60 736
Sum kortsiktig gjeld	132 193	602 861
Sum gjeld	14 311 990	15 393 517
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 927 484	3 354 989



Organisasjonsnr: 967 763 179
BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Borettslaget Bjølsenborgen

Velkommen til digital generalforsamling i perioden 5. - 13. mai 2021.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Borettslaget Bjølsenborgen det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Årsmøtet åpnes **05.05.2021** og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er **13.05.2021**

Selskapsnummer: 5443 Selskapsnavn: Borettslaget Bjølsenborgen

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

Stemmer:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

Sak 1: Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 2: Valg av protokollvitne er foreslått Anja Aamodt og Hedda Backe Kristensen

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 3: Fastsettelse av styrehonorarer kr 200 000,- for 2020

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 4: Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 5: Nedgravde avfallsbrønner

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 6: Valg av tillitsvalgte

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For	Mot
	Styreleder	Pål Wilter Skedsmo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Styremedlem	Øydis Lebiko	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Styremedlem	Ida Falck Øien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Styremedlem 1 år	Marco Somenzi	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem	Eirik Brodtkorb Traavik	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Valgkomité	Stine Røsok Dahl	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Valgkomité	Lars Tranum Arnegaard	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen slik at din deltagelse blir registrert.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Borettslaget Bjølsenborgen
avholdes digitalt i perioden 5. - 13. mai 2021.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Nedgravde avfallsbrønner
Innkomet forslag er tatt inn som eget vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 09.04.2021
Styret i Borettslaget Bjølsenborgen

Pål Wilter Skedsmo /s/ Ida Falck Øien /s/ Stine Røsok Dahl /s/

Camilla Odgård Tørring /s/ Robin Udehn /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Pål Wilter Skedsmo (på valg)	Kongsvingergata 9 G
Styremedlem	Ida Falck Øien (på valg)	Kongsvingergata 9 G
Styremedlem	Stine Røsok Dahl (på valg)	Grimstadgata 30 N
Styremedlem	Camilla Odgård Tørring (på valg)	Nils Bays Vei 26
Styremedlem	Robin Udehn	Grimstadgata 30 K
Varamedlem	Mats Gudmundsen Hofsøy (på valg)	Grimstadgata 30 K

Valgkomiteen

Ane Rostrup Gabrielsen	Kongsvingergata 9 F
Mads Holmelid	Grimstadgata 30 P

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Borettslaget Bjølsenborgen

Borettslaget består av 101 andelsleiligheter.

Borettslaget Bjølsenborgen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 967763179, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Kongsvingergata 9 E, F, G
Grimstadgata 30 H, J, K, L, M, N, O, P

Gårds- og bruksnummer:

221 74
221 106

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Borettslaget Bjølsenborgen har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Styret står for den daglige driften av Borettslaget Bjølsenborgen. Dette inkluderer rutinemessig oppsyn med renholdere, vaktmestere og gartnere samt oppfølging av andre som engasjeres for å utføre oppgaver for borettslaget. Det gjelder også administrering i tilknytning til eiendomsmeglere og OBOS ved salg og kjøp av leiligheter, samt søknader om bruksoverlatelser. I tillegg inkluderer det administrering av vaskeriene i oppgangene G og M og av borettslagets parkeringsplasser, samt løpende oppgaver og assistanse til beboerne etter henvendelser vedrørende ulike saker. Styret har besørget utplanting av bed, lusing i bed og vanning og stell av planter.

Styret har i inneværende periode hatt 8 ordinære styremøter, de fleste digitale. I tillegg har styret hatt møter med tilbydere, befaringer med vaktmester og håndverkere.

Norsk Brannvern har inspisert fellesarealer og sjekket brannvernutstyr i den enkelte leilighet. Styret har i 2020 fortsatt arbeidet fra 2019 med oppgradering av callinganlegg. Oppgangene F, J, K, L, N, O, og P har nå nytt callinganlegg. Arbeidet vil fortsette i 2021 slik at de fire gjenstående oppgangene også skal få oppgradert callinganlegg.

Fra november 2020 har borettslaget hatt kollektivavtale med Homenet som leverandør av bredbånd. Drenering utenfor oppgang E, F og G (mot Kristiansandsgate) ble utbedret etter påvist fukt i kjellere.

Coronapandemien har påvirket borettslaget ved at ordinære dugnader ikke har latt seg gjennomføre. I stedet har containere vært bestilt for en uke av gangen der andelseiere ble oppfordret til å rydde og bidra ved behov og når det passet. Styret takker for innsatsen!

I samarbeid med Bydel Sagene arrangerte borettslaget en bakgårdkonsert i mai 2020, og på 17. mai spilte Bjølsen skoles musikkorps i bakgården.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 4 244 962,-.

Innkrevde felleskostnader er i henhold til fastsatte priser. Et lite avvik mot budsjett som skyldes en periode med tomme leieforhold parkeringsplasser. Andre inntekter, kr 69 360,-, består i hovedsak av avklaring forkjøpsrett, automatpenger vaskeri og salg av nøkler. Se note 3 i regnskapet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 286 292,-. Dette er kr 285 292,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak merkostnader til drift og vedlikehold – drenering av bygget.

Resultat

Årets resultat på kr 654 022,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 905 431,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 000 000,- til større vedlikehold. Ting som ses på som aktuelle er oppgradering av fellesvaskeri, tilrettelegging for ellading på p-plassene og oppgradering av callinganlegg.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 forventes å øke noe. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Bjølsenborgen.



Lån

Borettslaget Bjølsenborgen har lån i Handelsbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Bjølsenborgen

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Bjølsenborgen.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN ORG.NR. 967 763 179, KUNDENR. 5543

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 862 268	1 579 107	1 862 268	1 905 431
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	654 022	-2 911 338	874 000	668 300
Tillegg for nye langsiktige lån 16	0	15 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-610 859	-11 805 501	-577 000	-633 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	43 163	283 161	297 000	35 300
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 905 431	1 862 268	2 159 268	1 940 731
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 037 624	2 465 129		
Kortsiktig gjeld	-132 193	-602 861		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 905 431	1 862 268		



BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN ORG.NR. 967 763 179, KUNDENR. 5543

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 175 602	3 987 031	4 180 000	4 195 000
Andre inntekter	3	69 360	85 558	70 000	70 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 244 962	4 072 589	4 250 000	4 265 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 200	-28 200	-28 200	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-13 480	-12 409	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-150 185	-145 953	-152 000	-152 500
Konsulenthonorar	7	-2 660	-5 998	-8 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-912 274	-4 337 248	-606 000	-1 000 000
Forsikringer		-256 217	-236 761	-248 000	-264 000
Festeavgift		-347 238	-347 238	-347 000	-347 000
Kommunale avgifter	9	-637 664	-594 235	-641 000	-645 000
Energi/fyring		-31 001	-42 787	-40 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-400 485	-412 662	-425 000	-300 000
Andre driftskostnader	10	-314 888	-288 567	-293 800	-310 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 286 292	-6 652 057	-3 001 000	-3 299 700
DRIFTSRESULTAT		958 670	-2 579 468	1 249 000	965 300
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 173	17 189	0	0
Finanskostnader	12	-313 821	-349 059	-375 000	-297 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-304 648	-331 870	-375 000	-297 000
ÅRSRESULTAT		654 022	-2 911 338	874 000	668 300
Overføringer:					
Udekket tap		0	-2 911 338		
Reduksjon udekket tap		654 022	0		



12

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	889 859	889 859
Andre varige driftsmidler	14	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		889 860	889 860
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		426	7 572
Kundefordringer		0	3 294
Forskuddsbetalte kostnader		0	534 302
Driftskonto OBOS-banken		413 011	303 558
Sparekonto OBOS-banken		1 624 187	1 616 403
SUM OMLØPSMIDLER		2 037 624	2 465 129
SUM EIENDELER		2 927 484	3 354 989
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 103 * 100		10 300	10 300
Udekket tap	15	-11 394 806	-12 048 828
SUM EGENKAPITAL		-11 384 506	-12 038 528
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	14 002 447	14 613 306
Borettsinnskudd	17	177 350	177 350
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 179 797	14 790 656
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 540	60 736
Leverandørgjeld		19 881	460 141
Påløpte renter		21 429	35 485
Påløpte avdrag		53 343	46 499
SUM KORTSIKTIG GJELD		132 193	602 861
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 927 484	3 354 989
Pantstillelse	18	15 177 350	15 000 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 09.04.2021
Styret i Borettslaget Bjølsenborgen

Pål Wilter Skedsmo /s/ Ida Falck Øien /s/ Stine Røsok Dahl /s/
Camilla Odgård Tørring /s/ Robin Udehn /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 981 108
Trappevask	111 748
Parkering	100 403
Vedlikehold	2 328
Eiendomsskatt	688

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **4 196 275**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-20 673
-----------	---------

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **4 175 602**

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

Automatpenger	3 400
Avklaring forkjøpsrett	64 360
Nøkler	1 600
SUM ANDRE INNTEKTER	69 360

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	8 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-20 200

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 2019/2020, og er på kr 200 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 480.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 660
SUM KONSULENTHONORAR	-2 660

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-166 391
Drift/vedlikehold elektro	-18 182
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-642 418
Drift/vedlikehold brannsikring	-63 936
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-4 612
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-16 110
Kostnader dugnader	-625
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-912 274

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



NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-692
Vann- og avløpsavgift	-350 616
Feieavgift	-20 075
Renovasjonsavgift	-266 281
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-637 664

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-22 456
Driftsmateriell	-130
Lyspærer og sikringer	-7 499
Vaktmestertjenester	-158 838
Renhold ved firmaer	-99 300
Trykksaker	-1 385
Andre kontorkostnader	-5 827
Porto	-3 795
Bank- og kortgebyr	-4 375
Velferdskostnader	-11 283
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-314 888

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	130
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 784
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 259
SUM FINANSINTEKTER	9 173

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-313 821
SUM FINANSKOSTNADER	-313 821

NOTE: 13

Bygg	889 859
SUM BYGNINGER	889 859

Gnr.221/bnr.74 M. flere

Tomten er festet av Oslo Kommune i 80 år fra 1984.

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

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

Vaskerianlegg

Kostpris

1

1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER

1

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019

-15 000 000

Nedbetalt tidligere

386 694

Nedbetalt i år

610 859

-14 002 447

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-14 002 447****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig

-177 350

SUM BORETTSINNSKUDD**-177 350****NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

177 350

Pantelån

14 002 447

Påløpte avdrag

53 343

TOTALT**14 233 140**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger

889 859

TOTALT**889 859**



3. GODTGJØRELSER

A) Styret

Godtgjørelsen er ment å kompensere for ordinært styrearbeid og det ansvaret styret har. Styrehonoraret fordeles mellom styremedlemmene av styret. Beløpet har vært det samme siden 2017. Honorar er lagt inn i årets budsjett.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til det sittende styret foreslåes satt til kr 200 000,-.

4. INNKOMNE FORSLAG

Nedgravde avfallsbrønner

Saksinformasjon på side 17 og 18.

Forslagsstiller: styret

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at det skal etableres nedgravde avfallsbrønner i Mogata. Dette medfører at fem parkeringsplasser vil omdisponeres. Ansiennitet blant leietakerne avgjør hvem som får beholde p-plasser. Leietakere som sies opp, havner øverst på ventelisten etter ansiennitet. Tiltaket finansieres dels over driftsbudsjett og dels ved å benytte deler av borettslagets oppsparte egenkapital.

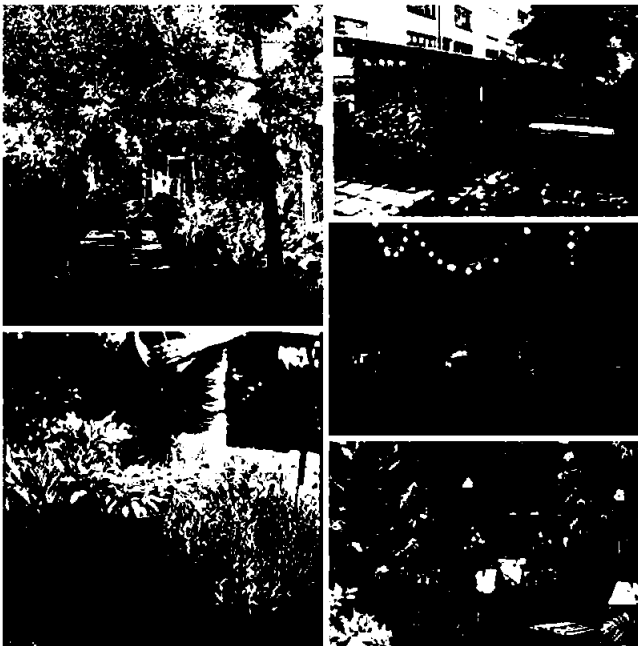
Eget vedlegg. Se side 17 og 18.

Forslag om nedgravde avfallsbrønner

Bakgården i Bjølsenborgen er populær og brukes mye av beboerne. Deler av bakgården fremstår som attraktiv, men mye areal i dag går bort til nyttefunksjoner. Søppelskurene er nedslitte, tar mye plass, og henting av søppel medfører støy og trafikk i bakgården.

For å frigjøre plass i bakgården, foreslår styret at borettslaget etablerer nedgravde avfallsbrønner i Mogata, utenfor bakgården. Med nedgravde avfallsbrønner kan styret til neste generalforsamling legge frem forslag til en moderat oppgradering av bakgården med for eksempel mer tyverisikker sykkelparkering eller andre ting borettslaget ønsker.

Nedgravde avfallsbrønner vil imidlertid påvirke borettslagets parkeringsplasser i Mogata. Disse må uansett gjøres klare for elbillading, siden beboere fra 2021 har lovfestet rett til tilrettelegging for elbillading. Siden det i denne forbindelse skal graves i området, ønsker styret at det først tas stilling til hvorvidt det skal etableres nedgravde avfallsbrønner, før plassene gjøres ladeklare.



Kort om plassering

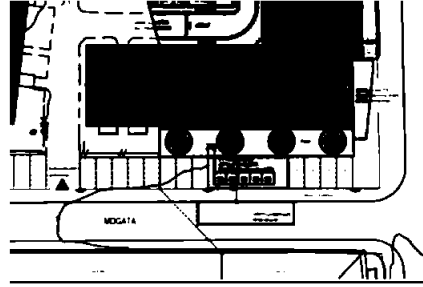
Befaring med renovasjonsetaten har gjort det klart at bilene som henter avfall fra nedgravde avfallsbrønner ikke vil komme inn i bakgården. Det er flere fordeler med å få flyttet avfallshåndteringen ut av bakgården:

- redusert trafikk og støy i bakgården
- sikrere bakgård for barn og andre beboere
- frigjør plass til grøntarealer
- bedre muligheter for oppgradert sykkelparkering, plantekasser etc.
- trolig færre uvedkommende i bakgården
- redusert lukt og fare for skadedyr
- redusert årlig renovasjonsavgift (20,000 lavere sammenliknet med hva vi betaler nå)
- restavfall vil hentes en gang i uka mot tre ganger nå, på grunn av brønnenes store volum

Plasseringen vil samtidig gjøre at en del beboere får lengre vei å gå, men Mogata er eneste mulige plassering.



Eksempelbilde avfallsbrønner. Borettslaget trenger fem avfallsbrønner: Tre til restavfall og to til papir.



Utsnitt som viser tenkt plassering. Borettslaget vil ha tre p-plasser til venstre og fire til høyre for avfallsbrønnene.

Dagens parkeringsplasser

Per i dag har borettslaget 12 p-plasser til utleie. Ni av disse er til dels trange på grunn av plassering mellom lyktestolper, mens tre er romsligere.

For å frigjøre plass til avfallssorteringen må fem av de trange parkeringsplassene fjernes. Forutsatt at alle plasser er utleid – noe de i lange perioder ikke var før corona – vil dette gi en varig reduksjon i parkeringsinntektene fra fem parkeringsplasser, altså NOK 35,000 per år etter dagens priser. Renovasjonsavgiften vil samtidig reduseres med 20,000, så nettotap vil være maksimalt 15,000 per år (eller ca 0,4% av årlige inntekter). Pandemien har økt interessen for leie av p-plasser, men styret antar at dette gradvis vil endres noe tilbake til situasjonen før pandemien, da flere plasser sto tomme.

Parkeringsplassene borettslaget leier ut er et gode som tilgodeser såpass få (ca 10% av andelseierne i dag), at styret mener en løsning med nedgravd avfallssortering utenfor bakgården i større grad vil komme hele borettslaget til gode ved å frigjøre arealer i bakgården.

Kostnad og finansiering

Basert på to innhentede tilbud fra firmaer som leverer nedgravde avfallsbrønner (Conservo miljø og Steinbakken entreprenør AS) er estimerte kostnader som følger: **Nedgravde avfallsbrønner: 650,000 – 800,000 inkl. MVA.**

Dersom forslaget vedtas, vil styret innhente ytterligere tilbud. Borettslaget har god økonomi, og de samlede kostnadene kan tas dels over ordinært driftsbudsjett, og dels ved bruk av oppspart egenkapital (som var 1,9 millioner ved sist årsskifte). En gradvis oppgradering av bakgård gjør at man kan vurdere tiltak trinn for trinn, og reduserer behovet for låneopptak.

Utgiften til nedgravde avfallsbrønner medfører altså ikke behov for låneopptak eller særskilt behov for å øke fellesutgiftene (selv om disse kan økes fra årsskiftet pga vanlig prisjustering). Tiltaket er med forbehold om endelig godkjenning av plassering av avfallsbrønner fra Oslo kommune.



**5. VALG AV TILLITSVALGTE
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Pål Wilter Skedsmo Kongsvingergata 9 G

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Øydis Lebiko Grimstadgata 30 N

Ida Falck Øien Kongsvingergata 9 G

Som styremedlem for 1 år foreslås:

Marco Somenzi Grimstadgata 30 O

Styremedlem som ikke er på valg:

Robin Udehn Grimstadgata 30 K

C. Som varamedlem for 1 år foreslås:

Eirik Brodtkorb Traavik Kongsvingergata 9 F

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Stine Røsok Dahl Grimstadgata 30 N

Lars Trandum Arnegaard Kongsvingergata 9 F

I valgkomiteen for Borettslaget Bjølsenborgen

Ane Rostrup Gabrielsen
Mads Holmelid



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Se borettslagets hjemmeside på <http://www.bborgen.no> for ytterligere informasjon.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Vaktmester Andersen AS ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse.

Renhold

Borettslaget har avtale med Absolutt Rent om renhold av Borettslagets fellesarealer.

Parkering

Borettslaget har 12 parkeringsplasser, beboere som ønsker plass kan ta kontakt med styret for å sette seg på venteliste.

Nøkler

Systemnøkler (til dører i fellesarealer – hovedinngang, kjeller og loft) bestilles og kjøpes av styret.

Skilt

Navneskilt til porttelefonen (ved hovedinngangsdør) og postkasse bestilles av styret. Navneskilt til egen inngangsdør bestilles av beboerne.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6650107. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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



HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Borettslaget Bjølsenborgen er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Vedlikehold og rehabilitering

2006	Skorsteiner ble rehabilitert med rør i 2006 (kun skorsteiner i tilknytning til stue)
2007	Kjellervinduene ble skiftet
2010	Nye soilrør – flertallet av badene ble samtidig pusset opp av samme entreprenør, men i regi av hver enkelt andel
2013-2014	Nye låser til alle fellesdører Nytt navneskiltsystem til dørcallinganlegg (navneskilt bestilles av styret)
2014	Balkongoppgradering (Oppgang O) Utskifting av overlys i oppgang G Brannsikringstiltak i 2014/2015 (tetting av gjennomføringer, dørpumper installert på kjellerdører, røykvarslere, brannteppe og brannslange under vask i alle andeler)
2015-2016	Nye brannsikre loftsdoorer Noen kjellerdoorer byttet ut
2016	Oppgradert eltavler i kjeller oppgang J og H Pipetopper rehabilitert Byttet lamper i trapperom
2017	Rehabilitert vegger og bonet gulv i trapperom Montert nye postkasser Installert seriekoblede røykvarslere i fellesarealer
2018	Pusset og oljet ytterdoorer
2019	Byttet vinduer i alle leiligheter. Oppgradert til brannvinduer i F, G, K og O.
2020	Ny drenering utenfor oppgangene E, F og G ut mot Kristiansandsgate
2021	Montert sikringsjern på alle oppgangsdører