



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 555 738
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJØRNHEIM BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 11.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		21 711 261	21 076 760
Sum inntekter		21 711 261	21 076 760
Kostnader			
Lønnskostnad		556 177	549 022
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			4 334
Annen driftskostnad		18 276 914	23 459 345
Sum kostnader		18 833 091	24 012 701
Driftsresultat		2 878 170	-2 935 941
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		65 017	78 856
Sum finansinntekter		65 017	78 856
Annen finanskostnad		1 205 572	2 058 025
Sum finanskostnader		1 205 572	2 058 025
Netto finans		-1 140 556	-1 979 169
Ordinært resultat før skattekostnad		1 737 614	-4 915 110
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 737 614	-4 915 110
Årsresultat		1 737 614	-4 915 110
Totalresultat		1 737 614	-4 915 110
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 737 614	-4 915 110
Sum overføringer og disponeringer		1 737 614	-4 915 110



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		76 799 575	76 691 598
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		20 002	20 002
Sum varige driftsmidler		76 819 577	76 711 600
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		25 100	25 100
Andre fordringer		2 364 986	2 495 994
Sum finansielle anleggsmidler		2 390 086	2 521 094
Sum anleggsmidler		79 209 663	79 232 695
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		73 411	25 829
Andre fordringer		296 642	411 802
Sum fordringer		370 053	437 631
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		14 402 622	5 922 759
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 402 622	5 922 759
Sum omløpsmidler		14 772 675	6 360 390
SUM EIENDELER		93 982 338	85 593 084



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		38 200	38 200
Sum innskutt egenkapital		38 200	38 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		66 946 703	68 684 317
Sum opptjent egenkapital		-66 946 703	-68 684 317
Sum egenkapital		-66 908 503	-68 646 117
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		139 923 567	134 124 398
Øvrig langsiktig gjeld		18 606 800	18 606 800
Sum annen langsiktig gjeld		158 530 367	152 731 198
Sum langsiktig gjeld		158 530 367	152 731 198
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		538 263	539 299
Leverandørgjeld		1 146 525	753 350
Skyldige offentlige avgifter		6 360	5 767
Annen kortsiktig gjeld		669 326	209 588
Sum kortsiktig gjeld		2 360 474	1 508 003
Sum gjeld		160 890 841	154 239 201
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		93 982 338	85 593 084



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 451373

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 555 738
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJØRNHEIM BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 18.06.2022



Organisasjonsnr: 951 555 738
BJØRNHEIM BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		21 711 261	21 076 760
Sum inntekter		21 711 261	21 076 760
Kostnader			
Lønnskostnad		556 177	549 022
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			4 334
Annen driftskostnad		18 276 914	23 459 345
Sum kostnader		18 833 091	24 012 701
Driftsresultat		2 878 170	-2 935 941
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		65 017	78 856
Sum finansinntekter		65 017	78 856
Annen finanskostnad		1 205 572	2 058 025
Sum finanskostnader		1 205 572	2 058 025
Netto finans		-1 140 556	-1 979 169
Ordinært resultat før skattekostnad		1 737 614	-4 915 110
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 737 614	-4 915 110
Årsresultat		1 737 614	-4 915 110
Totalresultat		1 737 614	-4 915 110
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 737 614	-4 915 110
Sum overføringer og disponeringer		1 737 614	-4 915 110



Organisasjonsnr: 951 555 738
BJØRNHEIM BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		76 799 575	76 691 598
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		20 002	20 002
Sum varige driftsmidler		76 819 577	76 711 600
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		25 100	25 100
Andre fordringer		2 364 986	2 495 994
Sum finansielle anleggsmidler		2 390 086	2 521 094
Sum anleggsmidler		79 209 663	79 232 695
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		73 411	25 829
Andre fordringer		296 642	411 802
Sum fordringer		370 053	437 631
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		14 402 622	5 922 759
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 402 622	5 922 759
Sum omløpsmidler		14 772 675	6 360 390
SUM EIENDELER		93 982 338	85 593 084
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	38 200	38 200
Sum innskutt egenkapital	38 200	38 200
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	66 946 703	68 684 317
Sum opptjent egenkapital	-66 946 703	-68 684 317
Sum egenkapital	-66 908 503	-68 646 117
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	139 923 567	134 124 398
Øvrig langsiktig gjeld	18 606 800	18 606 800
Sum annen langsiktig gjeld	158 530 367	152 731 198
Sum langsiktig gjeld	158 530 367	152 731 198
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	538 263	539 299
Leverandørgjeld	1 146 525	753 350
Skyldige offentlige avgifter	6 360	5 767
Annen kortsiktig gjeld	669 326	209 588
Sum kortsiktig gjeld	2 360 474	1 508 003
Sum gjeld	160 890 841	154 239 201
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	93 982 338	85 593 084



Organisasjonsnr: 951 555 738
BJØRNHEIM BORETTSLAG

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

0452 Bjørnheim Borettslag





Til andelseierne i Bjørnheim Borettslag

Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. 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 Bjørnheim Borettslag 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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Bjørnheim Borettslag
avholdes torsdag 02 juni 2022 kl. 18:00 i Storstua, Høybråtenveien 25 E-F
(Registrering starter kl. 17:30)

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 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring – valg av delegerte til OBOS Generalforsamling
 - B) Innglassing av verandaer
 - C) Tillate montering av varmepumpe (luft til luft)
 - D) Renovering av bad
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av 1 delegert(e) med vara til Furuset Vaktmestersentral for 1 år
- F) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 05.04.2022

Styret i Bjørnheim Borettslag

Jan Erik Knutsen

Nils Kristiansen

Bodil Elisabeth Boye

Jim Tore Johansen

Cecilie Storbakk

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Erik Knutsen	Høybråtenveien 23 B
Nestleder	Nils Kristiansen	Høybråtenveien 35 A
Styremedlem	Bodil Elisabeth Boye	Høybråtenveien 19 B
Styremedlem	Jim Tore Johansen	Høybråtenveien 23 A
Styremedlem	Cecilie Storbakk	Høybråtenveien 35 D
Varamedlem	Musa Asani	Høybråtenveien 33 B
Varamedlem	Ognjen Jevremovic	Høybråtenveien 25 E
Varamedlem	Olga Skrinde	Høybråtenveien 31 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Jan Erik Knutsen Høybråtenveien 23 B

Varadelegert

Nils Kristiansen Høybråtenveien 35 A

Valgkomiteen

Randi Bjørkeland Høybråtenveien 21 B
Christian Fredrik Ovesen Høybråtenveien 31 E

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Bjørnheim Borettslag

Borettslaget består av 382 andelsleiligheter.

Bjørnheim Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951555738, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune med følgende adresse:

Høybråtenveien 17-25

Høybråtenveien 29-35

Gårds- og bruksnummer:

107 922 924 926 927
929 930

Første innflytting skjedde i 1976. Tomten, kjøpt i 1986 er på 30 351 m².

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.

Bjørnheim Borettslag 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 PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

I denne perioden har det valgte styret gjennomført ordinære styremøter andre torsdagen i hver måned unntatt i juli.

De fleste møtene er blitt gjennomført som Teams møter for å overholde retningslinjene i forbindelse med Covid-19.

Styrearbeidet blir rutinemessig gjennomført etter de pålagte Lover og forskrifter som gjelder for borettslag. Alle driftssaker samt andre innkommende skriftlige saker, blir behandlet. Det skrives referat fra møtene og det legges jevnlig ut infoskriv på hjemmesidene våre med aktuelle saker fra styremøtet.

HMS – (Helse – miljø og sikkerhet):

HMS står alltid på styrets møteagenda. Så godt som alle saker som er behandlet av styret i perioden, har hatt sammenheng med HMS, og har derfor blitt behandlet til beboernes beste. Borettslaget har innført OBOS sin løsning på styrerommet.no for registrering og oppfølging av HMS saker. Der registreres for eksempel når uteområder er sjekket og hvilke oppfølgingspunkter som er gjort.

Det ble gjennomført en ekstern revisjon av rutinene innen internkontroll i borettslaget i november. Det ble påpekt avvik i forhold til kravet til dokumentasjon. Dette ble rettet og endelig godkjenning av borettslagets internkontroll gitt i februar 2022.

Rens av ventilasjonskanalene

Styret har diskutert om det var behov for å rense ventilasjonskanalene i boenhetene. Dette ble sett på som et viktig HMS tiltak, og styret gjorde et vedtak på at dette skulle utføres så raskt som mulig. Dessverre ble det utsatt på grunn av Covid-19 tiltakene, men er nå gjennomført i starten på 2022.

Brannvern

Kravene til blant annet brannforskriftene er strenge og styret har dermed en løpende oppfølging innen dette området. Røykvarslere og brannslukningsutstyr var planlagt byttet hos alle beboere i 2021, men ble utsatt på grunn av Covid-19 tiltakene. Dette er gjennomført i starten på 2022.

Komprimatorbil

Vi har i 2021 fortsatt praksisen med bilene henter avfall klokken 18:00 på kvelden – fire ganger i løpet av året. Dette ser ut til å ha fungert bra. Styret ønsker at flere beboere hjelper til med å få kastet ting opp i bilene, sørge for at avfallet er samlet i sekker og ikke ligger løst utover.

Fellesgarasjene:

Med gode erfaringer fra de siste to årene gjennomførte vi også i fjor en mer grundig garasjevask. Furuset vaktmestersentral benytter seg av selskapet MSS - Maskinell Snøservice, for denne vasken. Vi gjennomførte kun én vask av garasjene i 2021 i og med at denne typen vask er vesentlig dyrere enn de som Vaktmestersentralen har utført. Så langt fremstår det som at det er bedre å gjennomføre én slik grundig vask på vårparten enn to enklere varianter gjennom året.

Fra fellesgarasjene er det viktig med gode rømningsveier. Det er derfor innhentet tilbud for utskifting av dørene fra garasjen til trappeoppgangene. Dørene vil bli montert våren 2022.

Grøntanlegg

Furuset Vaktmestersentral tar seg av vedlikehold av våre grønntanlegg. I tillegg til det vaktmesteren vanligvis gjør, innebærer dette beskjæring av busker, påfyll med planter og annet nødvendig vedlikehold for at vi skal ha det pent ute. Gresset i den bratte skråningen foran Høybråtenveien 23, vil blitt slått to ganger i sesongen.

Bomiljøet:

Styret er opptatt av at vi skal ha et godt og trygt bomiljø.

Covid-19 restriksjoner har lagt begrensninger på hva vi kan gjøre i felleskap, så dessverre ble det hverken gjennomført felles Ruskenaksjon eller tenning av juletreet på øvre gangvei. Våre vaktmestre tok seg av vårrengjøringen og sørget også for at det ble lys på juletrærne.

Rehabilitering av rørsystem / bad

Det vil ikke være mulig å rehabilitere avløp uten at baderommene må rehabiliteres samtidig. Styret vurderer løpende når planlegging av dette bør igangsettes. Vi prøver å utsette det lengst mulig i og med at det vil innebære en vesentlig økning i felleskostnadene. Vi ser samtidig at vi har større utfordringer enn før med å få dekket vannskader på bad fra forsikringsselskapene. Beboere som planlegger oppussing av badet bør dermed ta i betraktning at det etter all sannsynlighet vil bli gjennomført en felles rehabilitering av badene etterhvert.

Berederrom – varmtvann

Styret har også i 2021 brukt mye tid i forbindelse med problemer med kapasitet på varmtvannet. Beboere i Høybråtenveien 25 har dessverre merket dette i perioder. Renovering av berederrommet for Høybråtenveien 25 var planlagt startet sommeren 2021. Dette ble dessverre forsinket på grunn av sykdom i rørleggerfirmaet samt koronatiltak som påvirker levering av utstyr. Renoveringen ble ikke startet før i november og nytt berederrom ble satt i drift i mars 2022. Styret vil nå vurdere videre løp for tilsvarende renovering av berederrommene i Høybråtenveien 23 og 17/19/21.

Økte strømkostnader

Vi hadde håpet at de høye strømprisene i fjor høst ville stabilisere seg på et lavere nivå etter hvert. Dessverre skjedde ikke dette og dermed måtte vi øke felleskostnadene fra mai i 2022. Da hadde vi allerede hatt kostnader vesentlig over det som var budsjettert i en rekke måneder. Det er også forbundet med stor usikkerhet hvilken støtte vi får videre. Uansett vil kostnadene for strøm være en god del høyere enn det opprinnelige budsjettet fra november i fjor.

Nye hjemmesider

I desember 2021 ble våre hjemmesider flyttet over til **Vibbo** portalen som Obos leverer. Vi savner fortsatt noen funksjonalitet i denne portalen, men Obos arbeider med å få på plass nye funksjoner.

Informasjon og kommunikasjon

Styret ønsker at mest mulig kommunikasjon skjer digitalt. For å bli holdt oppdatert er det dermed viktig at alle beboere sørger for at OBOS har riktig kontaktinfo når det gjelder epostadresse og mobilnummer. Det er også viktig, blant annet for nødetatene, at døren til boenheten er merket med hvem som bor der.

I tillegg anbefaler vi å sette opp man blir varslet når det legges ut artikler på hjemmesidene våre. Det samme gjelder Facebook gruppen «For oss som bor i Bjørnheim Borettslag».

Kommunikasjon med styret

Styret får mange hundre henvendelser gjennom året. Det er forståelse for at beboere bruker den kanalen man finner enklest, enten det er telefon, SMS, mobilsvaer, Facebook, Messenger, brev eller personlig frammmøte.

Styret prøver å svare etter beste evne så lenge det er enkle spørsmål, men ønsker derimot å få henvendelser på epost hvis det er noe som vi skal følge opp på en eller annen måte. Da blir henvendelsen registrert som en sak og kan lettere følge opp, på en god måte.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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 2021 var til sammen kr 21 711 261.

Andre inntekter består i hovedsak av kortterminal, bompenger, strøm el-bil, netttinnbetalinger.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -18 833 091.

Resultat

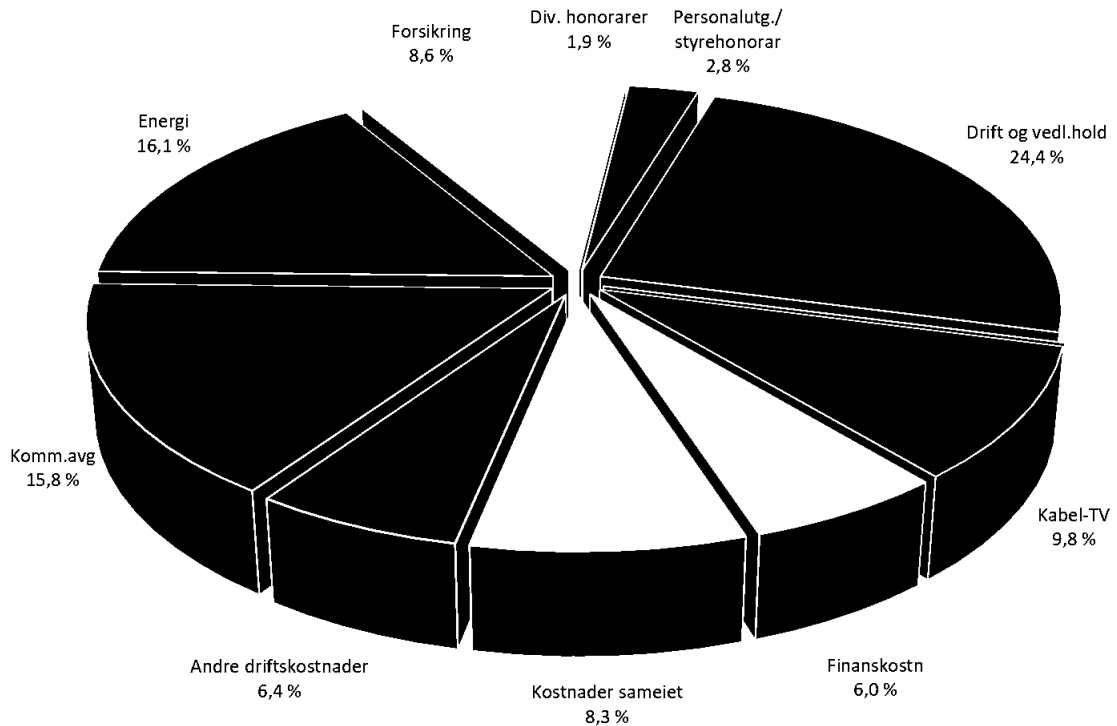
Årets resultat på kr 1 737 614 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 12 412 201 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOSTNADSDIAGRAM



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 5 545 000 til alminnelig vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi revidert i 2022 ut i fra anslått Kwh pris på kr 1,6 og felleskostnadene er økt fra mai pga dette..

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt til kr 1 950 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bjørnheim Borettslag.

Lån

Borettslag har to lån.

Et lån i Husbanken med 0,89% flytende rente.

Et lån i OBOS Banken med 2,15% flytende rente og løpetid i 30 år.

Siste termin nedbetales den 30.10.2050

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar justeres opp med ca. 2,5%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 7 % fra 01.05. 2022

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL

Borettslaget er medeier i sameiet Furuset Vaktmestersentral. 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 Bjørnheim Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Bjørnheim Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 mishighet 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 regnskapførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Bjørnheim Borettslag

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 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>.

Oslø, 7. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



BJØRNHEIM BORETTSLAG ORG.NR. 951 555 738, KUNDENR. 452

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	4 852 386	7 590 520	4 852 386	12 412 201
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 737 614	-4 915 110	-2 248 000	1 016 449
Tilbakeføring av avskrivning	14 0	4 334	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18 11 990 000	8 010 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -6 190 831	-5 437 426	-5 807 000	-6 397 000
Reduksjon langsiktig fordring	131 008	106 608	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	-107 977	-506 540	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	7 559 815	-2 738 134	-8 055 000	-5 380 551
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	12 412 201	4 852 387	-3 202 614	7 031 650
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	14 772 675	6 360 390		
Kortsiktig gjeld	-2 360 474	-1 508 003		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	12 412 201	4 852 387		



BJØRNHEIM BORETTSLAG ORG.NR. 951 555 738, KUNDENR. 452

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	21 430 184	20 741 456	20 756 000	22 430 184
Andre inntekter	3	281 077	335 304	300 000	300 000
SUM DRIFTSINNEKTER		21 711 261	21 076 760	21 056 000	22 730 184
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-111 177	-104 022	-62 800	-65 000
Styrehonorar	5	-445 000	-445 000	-445 000	-460 000
Avskrivninger	14	0	-4 334	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 075	-12 875	-12 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-332 930	-324 810	-324 800	-341 250
Konsulenthonorar	7	-31 079	-67 104	-50 000	-50 000
Kontingenter		-76 400	-76 400	-76 400	-76 400
Drift og vedlikehold	8	-4 868 931	-11 907 279	-8 600 000	-5 545 000
Forsikringer		-1 709 230	-1 790 836	-1 566 000	-1 950 000
Kommunale avgifter	9	-3 146 228	-3 104 677	-3 135 000	-3 238 085
Kostnader sameie		-1 654 103	-1 402 319	-2 160 000	-2 160 000
Energi/fyring		-3 210 058	-1 528 656	-1 900 000	-3 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 963 348	-1 831 805	-1 700 000	-2 000 000
Andre driftskostnader	10	-1 269 532	-1 412 585	-1 322 000	-1 327 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-18 833 091	-24 012 701	-21 354 000	-20 525 735
DRIFTSRESULTAT		2 878 170	-2 935 941	-298 000	2 204 449
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	65 017	78 856	50 000	50 000
Finanskostnader	12	-1 205 572	-2 058 025	-2 000 000	-1 238 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 140 556	-1 979 169	-1 950 000	-1 188 000
ÅRSRESULTAT		1 737 614	-4 915 110	-2 248 000	1 016 449
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 737 614	0		

**BJØRNHEIM BORETTSLAG
BALANSE**

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	74 200 000	74 200 000
Tomt		1 596 034	1 596 034
Andel egenkapital i fellesanlegg	23	1 003 541	895 564
Andre varige driftsmidler	14	20 002	20 002
Aksjer og andeler	15	25 100	25 100
Langsiktige fordringer	16	2 364 987	2 495 995
SUM ANLEGGSMIDLER		79 209 663	79 232 695
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		73 411	25 829
Forskuddsbetalte kostnader		296 642	411 802
Driftskonto OBOS-banken		1 385 647	1 935 565
Driftskonto OBOS-banken II		30 044	30 044
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 086	3 353
Sparekonto OBOS-banken		12 982 845	3 953 797
SUM OMLØPSMIDLER		14 772 675	6 360 390
SUM EIENDELER		93 982 338	85 593 084
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 382 * 100		38 200	38 200
Udekket tap	17	-66 946 703	-68 684 317
SUM EGENKAPITAL		-66 908 503	-68 646 117
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	139 923 567	134 124 398
Borettsinnskudd	19	18 606 800	18 606 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		158 530 367	152 731 198
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 146 525	753 350
Skyldige offentlige avgifter	20	6 360	5 767
Påløpte renter		49 617	55 999
Påløpte avdrag		488 646	483 300
Annen kortsiktig gjeld	21	669 326	209 588
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 360 474	1 508 003
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		93 982 338	85 593 084
Pantstillelse	23	190 606 800	190 606 800
Garantiansvar	24	1 111 882	1 080 625

Oslo, 05.04.2022

Styret i Bjørnheim Borettslag

Jan Erik Knutsen Nils Kristiansen Bodil E. Boye Jim T. Johansen Cecilie Storbakk

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.

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. 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	20 919 264
Trappevask	458 400
Ekstra Bod	32 400
Eiendomsskatt	10 616
Markiser	9 504
Garasje	3 552
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	21 433 736

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-3 552
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	21 430 184

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

Kortterminal	58 615
Bompenger	79 976
Strøm el-bil	136 786
Nettinnbetalinger	5 700
SUM ANDRE INNTEKTER	281 077

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-37 600
Påløpte feriepenge	-4 847
Arbeidsgiveravgift	-68 730
SUM PERSONALKOSTNADER	-111 177

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 445 000. I tillegg har styret fått dekket julebord og bevertning for kr 13 385, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 075.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-31 079
SUM KONSULENTHONORAR	-31 079

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-705 721
Drift/vedlikehold VVS	-2 698 703
Drift/vedlikehold elektro	-225 425
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-62 859
Drift/vedlikehold brannsikring	-842 786
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-33 543
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-63 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-179 894
Egenandel forsikring	-57 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 868 931

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-11 434
Vann- og avløpsavgift	-2 024 962
Renovasjonsavgift	-1 109 832
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 146 228

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-204 503
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-27 589
Driftsmateriell	-16 101
Lyspærer og sikringer	-6 754
Vakthold	-461 745
Renhold ved firmaer	-461 096
Kontor- og datarekvisita	-3 307
Trykksaker	-5 794
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 950
Andre kostnader tillitsvalgte	-13 385
Andre kontorkostnader	-14 947
Telefon, annet	-42 768
Porto	-5 546
Bank- og kortgebyr	-3 047
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 269 532

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 221
Andre renteinntekter	48 796
SUM FINANSINNTEKTER	65 017

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-974 241
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-231 267
Renter på leverandørgjeld	-64
SUM FINANSKOSTNADER	-1 205 572

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1974	74 200 000
SUM BYGNINGER	74 200 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.107/bnr.922 M. flere

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Bærbar PC		
Tilgang 2017	14 190	
Avskrevet tidligere	-9 855	
Avskrevet i år	-4 334	1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2013	1 183 749	
Avskrevet tidligere	-1 183 748	1
Innskudd garasje		
Kostpris	15 000	
Tilgang 1995	5 000	
		20 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		20 002

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-4 334
--------------------------------	---------------

NOTE: 15**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Grandsalen 29 AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 209 Pålydende: kr 100 Balanseført verdi: 25 100

Den samlede aksjekapital i .Grandsalen 29 AS er på kr 100 000.

**NOTE: 16****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode hos eierne		1 236 584
Lån til Gransdalen 29 AS		
Rente 31.12.18; 3,15 %, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2002	2 887	
	300	
Nedbetalt tidligere	-1 652	
	289	
Nedbetalt i år	-106 608	
		1 128 403
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER		2 364 987

NOTE: 17**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 enkelteleiligheter 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: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2015	-152 000 000	
Nedbetalt tidligere	25 852 794	
Nedbetalt i år	5 848 826	
		-120 298 380

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-8 010 000	
Økning i år	-11 990 000	
Nedbetalt tidligere	32 808	
Nedbetalt i år	342 005	
		-19 625 187

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-139 923 567**

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

Opprinnelig 2004	-39 900
Opprinnelig 2015	-42 900
Opprinnelig 1979	-18 524 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-18 606 800

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-4 086
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 274
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-6 360

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-4 847
Påløpte kostnader, gjelder 2021 er mottatt og betalt i 2022	-664 479
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-669 326

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	18 606 800
Pantelån	139 923 567
Påløpte avdrag	488 646
TOTALT	159 019 013

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	74 200 000
Tomt	1 596 034
TOTALT	75 796 034

NOTE: 23**GARANTIANSVAR**

Selskapet eier 16,93 % av Furuset Vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i vaktmestersentralen og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sentralen og utgjør kr 1 111 882.

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

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i sentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

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



A) Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag:

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

B) Innglassing av verandaer

(Forslagstiller: Styret på bakgrunn av henvendelser fra flere beboere)

Saksfremleggelse:

Styret har mottatt henvendelser fra beboere om vi kan undersøke med egnede leverandører om det er mulig å innglasse våre terrasser/verandaer for beboere som ønsker dette.

En innglassing av verandaen vil kunne gjøre at man kan bruke denne ved dårlig vær, og trolig også øke verdien på sin bolig. Flere borettslag i vårt nærområde har blitt rehabilitert, og innglassing av verandaene/balkongene er en av de fasadeendringer som er utført. Innglassingen av verandaene vil ikke være isolert.

Styret har vært i kontakt med flere leverandører for å vurdere hvordan innglassing kan løses på våre forskjellige verandaer.

Styrets forslag til retningslinjer

- Det er kun borettslagets valgte leverandør som kan benyttes til leveranse og service på innglassing.
- Det skal være opp til den enkelte andelseier å bestemme om man ønsker innglassing.
- Innglassingen skal medføre minst mulig endring av fasaden. Markiser skal ikke flyttes på utsiden av fasaden.
- Alle kostnader forbundet med montering og service skal dekkes av eier av leilighet. Dette gjelder også følgekostnader som oppstår pga innglassing mm.
- Innglassing bestilles dermed individuelt av den enkelte andelseier via styret.
- Kostnader i forbindelse med forsikringsskader dekkes av den enkelte andelseier. Egenandel ved skade må dekkes av beboer.

Dette er noen av de momentene som vil bli kunne lagt til grunn hvis det blir tillatt med montering av varmepumper. Listen er ikke utømmende og det kan komme flere forhold som må tas i betraktning.

Hvis det dukker opp forhold som strider mot forventninger/retningslinjer/juridiske forhold, så vil styret forbeholde seg rette til å bringe saken inn for en ny generalforsamling.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir tillatelse til at de beboere som ønsker å montere innglassing kan gjøre dette ihh til styrets retningslinjer.

C) Tillate montering av varmepumpe (luft til luft)

Forslagstiller: Styret på bakgrunn av henvendelser fra flere beboere

Saksfremleggelse:

Styret har mottatt henvendelser fra beboere som ønsker at det skal bli tillatt å montere varmepumpe for beboere som ønsker dette.

Varmepumper er mer effektive til oppvarming av våre leiligheter enn tradisjonelle elektriske panelovner vi har i dag. Varmepumper består av en innerdel og en ytterdel. Det vil da være aktuelt å montere ytterdelen på verandaen til de leilighetene som ønsker dette. Enheten vil bli montert på gulvet for å unngå støy via vegger. Det vil være avløp for kondensvann til sluket på verandaene. Antagelig må det monteres varmekabler i nedløpsrørene. Det må også legges opp egen strømkurs fra sikringskap.

Skal det tillates å montere varmepumper i borettslaget anbefaler styret følgende retningslinjer:

- Det er kun borettslagets valgte leverandør som kan benyttes til leveranse, drift og service på varmepumpen.
- Det monteres individuelle varmepumper for de beboere som ønsker dette.
- Alle kostnader forbundet med montering, drift og service skal dekkes av andelseier av leilighet. Dette gjelder også følgekostnader som varmekabler i nedløp mm.
- Det er obligatorisk med serviceavtale.
- Kostnader for eventuell fjerning av varmepumpe må dekkes av andelseier av leiligheten.
- Avtale for bruk, drift og serviceavtale på varmepumpe følger leiligheten og er forpliktende også for ny eier ved salg av leilighet.
- Forsikring av varmepumpe dekkes av forsikringen på bygning. Borettslaget dekker ingen kostnader, selv om ytterdelen er på utsiden av leiligheten. Egenandel ved skade må dekkes av beboer.
- Bestilling av varmepumpe gjøres via styret.
- Støy fra varmepumpene vil være et viktig moment i vurderingen.

Dette er noen av de momentene som vil bli kunne lagt til grunn hvis det blir tillatt med montering av varmepumper. Listen er ikke utømmende og det kan komme flere forhold som må tas i betraktning.

Styret har hatt befaring med en leverandør som har levert varmepumper til flere borettslag og sameier.

Hvis det dukker opp forhold som strider mot forventninger/retningslinjer/juridiske forhold, så vil styret forbeholde seg rette til å bringe saken inn for en ny generalforsamling.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir tillatelse til at de beboere som ønsker å montere varmepumpe kan gjøre dette ihh til styrets retningslinjer. Alle styrets retningslinjer må være avklart og avtalefestet før det vil være mulig å bestille montering.



D) Renovering av bad

Forslagstiller: Styret på vegne av flere beboere

Saksfremleggelse:

Borettslaget må etter hvert må renovere avløp til leilighetene. Dette skyldes at avløpsrørene mellom etasjene og i gulvene må renoveres og da må vi slå opp gulv på badene. Dermed vil dette medføre en totalrenovering av baderommene og toalettrom.

Styret vet pt ikke når dette vil gjennomføres, men foreløpig har prinsippet vært at vi prøver å utsette dette lengst mulig. I og med at det vil medføre en vesentlig økning i husleie ønsker vi ikke å starte dette før vi må. For de beboere som ønsker å renovere badene sine nå, skaper dette en vanskelig situasjon iom at det må gjøres på nytt når vi starter en felles renovering av badene.

Flere beboere ønsker dermed at vi skal starte arbeidet med dette prosjektet så snart som mulig. Det er flere borettslag i nabolaget som nå har startet dette arbeidet. Uansett vil vi måtte starte et slikt prosjekt hvis vi ikke lenger får dekket vannskader på forsikringen pga alder på avløp og bad.

Starter man et arbeid med et slikt prosjekt i år, vil man kunne begynne det praktiske arbeidet med dette i løpet av 2023. For øyeblikket følger vi med det som gjøres i Slåttevangen borettslag. De har nettopp startet den praktiske gjennomføringen av et slikt prosjekt etter en innhenting av anbud og prosjekteringsfase i fjor.

Styrets anbefaling:

I og med at dette vil medføre en vesentlig økning av felleskostnadene har styrets holdning vært at vi utsetter dette lengst mulig for å få betalt ned mest mulig av dagens lån. Styrets anbefaling er dermed å ikke stemme for dette forslaget.

Forslag til vedtak:

Styret starter arbeidet med prosjekt for renovering av avløpsrør i år slik at man i 2023 kan begynne det praktiske arbeidet med dette.



452 Bjørnheim Borettslag VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder for 1 år foreslås:

Navn:.....Jan Erik Knutsen.....
Adresse.....Høybråtenveien 23 B.....
E-postadresse.....janerikknutsen@online.no

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Navn:.....Cecilie Storbakk
Adresse.....Høybråtenveien 35 D
E-postadresse.....cecilie.storbakk@gmail.com

Navn:.....Olga Skrinde
Adresse.....Høybråtenveien 31 C
E-postadresse.....olgask@viken.no

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Navn:.....Ognjen Jevremovic
Adresse.....Høybråtenveien 25 E
E-postadresse.....ognjen.jevremovic@gmail.com

2. Navn:.....Musa Asani
Adresse.....Høybråtenveien 33 B
E-postadresse.....mosaasani@gmail.com

3. Navn:.....Kenneth Lorentzen
Adresse.....Høybråtenveien 23 B
E-postadresse.....

4. Navn:.....Randi Bjørkeland
Adresse.....Høybråtenveien 21 B
E-postadresse.....randi.bjorkeland@gmail.com

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Jan Erik Knutsen..... Adresse.....Høybråtenveien 23B.....
Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:
Navn:.....Niils Kristiansen..... Adresse.....Høybråtenveien 35A.....

Dato:.....28.02.2022.....I valgkomiteen for Bjørnheim Borettslag





Annem informasjon om borettslaget

Styret

Borettslaget har hjemmeside på www.bjornheimborettslag.no. Styremøter avholdes i Styreverommet Høybråtenveien 21C fra kl 18.00 andre torsdagen hver måned, unntatt i skoleferien. Hvis tid og sted for styremøte endres, vil dette bli opplyst om på hjemmesiden.

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmestertjeneste

Borettslaget har avtale om vaktmestertjenester med Furuset vaktmestersentral som ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Gransdalen 29, og er åpent hverdager mellom kl. 07.00 og kl. 15.00. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 22164823, faks 22167085 eller e-post. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid. Det er ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget i 2021.

Vektertjeneste

Borettslaget har avtale med Securitas AS om garasjeovervåking og parkeringsselskapet P-service AS

Parkering

Borettslaget har Ingen parkeringsplasser for utleie.

Nøkler/skilt

Nøkler/skilt kan bestilles ved henvendelse til Furuset vaktmestersentral.

Renhold

Borettslaget har avtale med Trappevask Service AS om vask av trappeoppganger/fellesarealer.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige AS med polisnr. 89895309. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn 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.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

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.

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 02333.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelos på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Bjørnheim Borettslag 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.

Kabel-TV

Telenor er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe på telefon 06090 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

**Omsetning av boliger i 2021**

Det har vært omsatt 29 boliger.

I gjennomsnittsprisen er andel fellesgjeld ikke tatt med.

Antall solgte boliger	Antall rom	Pris
1 stk	1-roms	kr. 2 550 000
9 stk	2-roms	kr. 3 152 222
5 stk	3-roms	kr. 3 462 000
12 stk	4-roms	kr. 3 815 336
2 stk	5-roms	kr. 4 660 000



SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL
ORG.NR. 977 459 486, KUNDENR. 192
RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 117 747	9 903 115	9 408 000	9 627 000
Salg anleggsmidler		3 999	0	0	0
Andre inntekter	3	102 501	10 351	8 000	8 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		9 224 247	9 913 466	9 416 000	9 635 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 536 321	-5 875 793	-6 174 000	-6 259 000
Styrehonorar	5	-240 000	-240 000	-240 000	-250 000
Avskrivninger	12	-398 951	-558 788	-550 000	-535 000
Revisjonshonorar	6	-45 650	-37 000	-45 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-260 648	-254 168	-260 000	-263 900
Konsulenthonorar	7	-44 450	-67 761	-40 000	-90 000
Drift og vedlikehold	8	-139 097	-208 484	0	-173 000
Forsikringer		-129 066	-143 272	-145 000	-150 000
Energi/fyring		-86 234	-47 312	-50 000	-85 000
Andre driftskostnader	9	-1 732 468	-1 874 993	-1 670 000	-1 779 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 612 885	-9 307 571	-9 174 000	-9 634 900
DRIFTSRESULTAT		611 362	605 895	242 000	100
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	11 503	16 810	0	0
Finanskostnader	11	-161	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		11 343	16 810	0	0
ÅRSRESULTAT		622 704	622 705	242 000	100
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		622 704	622 705		



SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL
ORG.NR. 977 459 486, KUNDENR. 192
BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	1 112 005	1 487 644
Aksjer og andeler	13	100	100
Langsiktige fordringer		201 142	201 142
SUM ANLEGGSMIDLER		1 313 247	1 688 886
OMLØPSMIDLER			
Beholdninger		32 008	36 360
Restanser på felleskostnader		127	117
Andre kortsiktige fordringer		0	222 402
Driftskonto OBOS-banken		74 701	626 376
Skattetrekkkonto OBOS-banken		160 870	166 196
Sparekonto OBOS-banken		6 473 163	4 158 978
SUM OMLØPSMIDLER		6 740 869	5 210 429
SUM EIENDELER		8 054 116	6 899 315
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		6 410 137	5 787 433
SUM EGENKAPITAL		6 410 137	5 787 433
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		102 403	120 283
Skyldige offentlige avgifter	14	390 055	302 890
Annen kortsiktig gjeld	15	1 151 520	688 709
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 643 979	1 111 882
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 054 116	6 899 315
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2022

Styret i Sameiet Furuset Vaktmestersentral

Shahid Dar	Mohammad Nasir	Umar Sheikh Munir
Mohamed Benali	Trond Degerdal	Fredrik Ribe
Sara Arooj Saleem	Åge Sveen	Jan Erik Knutsen



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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