



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2022

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, 22.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 494 060	2 406 466
Sum inntekter		2 494 060	2 406 466
Kostnader			
Lønnskostnad		174 345	174 753
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		22 144	15 208
Annen driftskostnad		1 410 406	1 366 276
Sum kostnader		1 606 896	1 556 237
Driftsresultat		887 164	850 229
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 177	3 108
Sum finansinntekter		2 177	3 108
Annen finanskostnad		114 048	142 204
Sum finanskostnader		114 048	142 204
Netto finans		-111 871	-139 096
Ordinært resultat før skattekostnad		775 293	711 133
Ordinært resultat etter skattekostnad		775 293	711 133
Årsresultat		775 293	711 133
Totalresultat		775 293	711 133
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		775 293	711 133
Sum overføringer og disponeringer		775 293	711 133



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		8 236 750	8 236 750
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		282 518	254 724
Sum varige driftsmidler		8 519 268	8 491 474
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 519 268	8 491 474
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		64 329	62 397
Sum fordringer		64 329	62 397
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 628 321	1 208 322
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 628 321	1 208 322
Sum omløpsmidler		1 692 650	1 270 719
SUM EIENDELER		10 211 918	9 762 193

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		4 800	4 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 265 769	490 476
Sum opptjent egenkapital		1 265 769	490 476
Sum egenkapital		1 270 569	495 276
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 588 353	5 877 210
Øvrig langsiktig gjeld		3 214 000	3 214 000
Sum annen langsiktig gjeld		8 802 353	9 091 210
Sum langsiktig gjeld		8 802 353	9 091 210
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		658	635
Leverandørgjeld		97 467	82 342
Skyldige offentlige avgifter		5 946	6 936
Annen kortsiktig gjeld		34 924	85 794
Sum kortsiktig gjeld		138 995	175 707
Sum gjeld		8 941 348	9 266 917
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 211 918	9 762 193



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 499882

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2022

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, 23.06.2022



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

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 494 060	2 406 466
Sum inntekter		2 494 060	2 406 466
Kostnader			
Lønnskostnad		174 345	174 753
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		22 144	15 208
Annen driftskostnad		1 410 406	1 366 276
Sum kostnader		1 606 896	1 556 237
Driftsresultat		887 164	850 229
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 177	3 108
Sum finansinntekter		2 177	3 108
Annen finanskostnad		114 048	142 204
Sum finanskostnader		114 048	142 204
Netto finans		-111 871	-139 096
Ordinært resultat før skattekostnad		775 293	711 133
Ordinært resultat etter skattekostnad		775 293	711 133
Årsresultat		775 293	711 133
Totalresultat		775 293	711 133
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		775 293	711 133
Sum overføringer og disponeringer		775 293	711 133



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

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		8 236 750	8 236 750
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		282 518	254 724
Sum varige driftsmidler		8 519 268	8 491 474
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 519 268	8 491 474
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		64 329	62 397
Sum fordringer		64 329	62 397
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 628 321	1 208 322
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 628 321	1 208 322
Sum omløpsmidler		1 692 650	1 270 719
SUM EIENDELER		10 211 918	9 762 193
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		4 800	4 800



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 265 769	490 476
Sum opptjent egenkapital	1 265 769	490 476
Sum egenkapital	1 270 569	495 276
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 588 353	5 877 210
Øvrig langsiktig gjeld	3 214 000	3 214 000
Sum annen langsiktig gjeld	8 802 353	9 091 210
Sum langsiktig gjeld	8 802 353	9 091 210
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	658	635
Leverandørgjeld	97 467	82 342
Skyldige offentlige avgifter	5 946	6 936
Annen kortsiktig gjeld	34 924	85 794
Sum kortsiktig gjeld	138 995	175 707
Sum gjeld	8 941 348	9 266 917
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 211 918	9 762 193



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

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

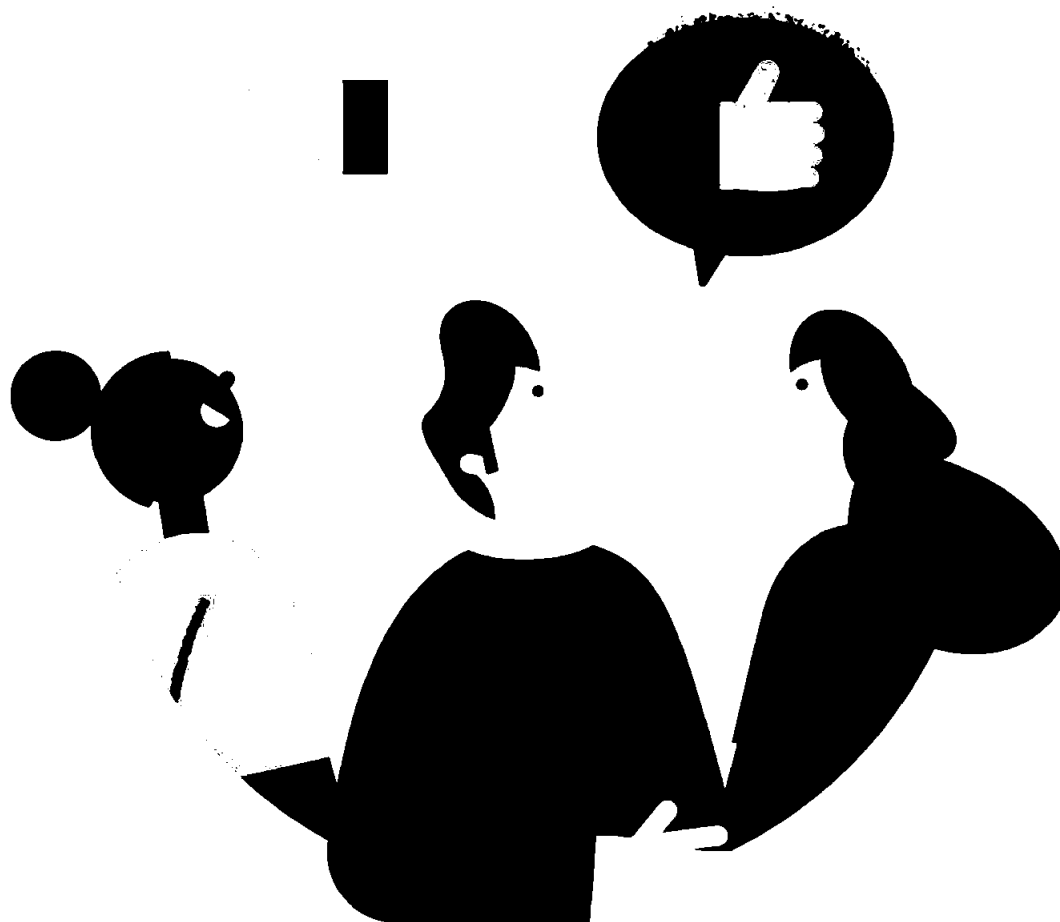
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

5085 Bjørn Stallaesv. 31/41 B/L





Til andelseierne i Bjørn Stallaesv. 31/41 B/L

Velkommen til generalforsamling, 1800 9 Mai 2022 Sinsen Kirke, Lørenveien 13

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 Bjørn Stallaesv. 31/41 B/L 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 Bjørn Stallaesv. 31/41 B/L
avholdes 1800 9 Mai 2022 Sinsen Kirke, Lørenveien 13

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

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 4 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 20.04.2022.

Styret i Bjørn Stallaesv. 31/41 B/L

Bjørn Berg Martin Bergesen Sturle Strauss Liseth Aase Kari Mortensen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

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

Borettslaget består av 48 andelsleiligheter.

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

Bjørn Stallares Vei 31-41

Gårds- og bruksnummer:
83 142

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.

Bjørn Stallaresv. 31/41 B/L 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

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 4 styremøter. Styret og OBOS har hatt en gjennomgang av regnskapet for 2021 samt forberedelser til generalforsamlingen mandag 9.mai.

DUGNADER

Det har vært avholdt 1 dugnad i borettslaget mai 2021. Grunnen til at det bare har vært en dugnad er fordi det høsten 2021 ble en forverret corona situasjon. Arealene innvendig og utvendig ble ryddet på dugnaden mai 2021. Det har vært bra fremmøte blant beboerne.

SALG AV LEILIGHETER

Det har i perioden blitt solgt 7 leiligheter i blokka.

ANDRE ARBEIDER UTFØRT I PERIODEN

Oppgradering av uteområde

- Styret har satt opp 3 nye benker i uteområdet foran blokka høsten 2021.
- Styret har planlagt kjøp av ytterligere 2 benker kombinert med bord i løpet av våren 2022

Andre arbeider

Utskifting av brannslukkere i alle leiligheter ble utført januar 2022. Det ble utlevert 54 stk rehabiliterte pulverapparater. Neste kontroll blir i 2027.

Borettslaget har investert i ny vaskemaskin i fellesvaskeriet januar 2022. Tørketrommelen ble i dette tidsrommet også reparert.

Avtaler som er inngått i perioden

Avtale med Rentokil på rottegift
Avtale inngått med ISS snørydding og container leie
Avtaler inngått med Oslo renhold på trappevask i oppgangene
Avtale inngått med Braathen Landskapsentreprenør AS for stell av blomster på uteområde

Anmodning til generalforsamling 2022

Styret anmoder sterkt at beboere melder seg til styreverv som det blir holdt valg på ved generalforsamlingen 2022. Dette ettersom grunnet Covid har valg vært utsatt og skulle vært gjennomført 2020 og 2021. Verv man kan stille til valg på er både styreleder og styremedlem.

Generalforsamlingen skal avholdes fysisk 9.mai kl 1800 i Sinsen Kirke.

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.

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 494 060

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 606 896

Resultat

Årets resultat på kr 775 293 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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.

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

Posten drift og vedlikehold er beregnet til kr 156 500

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.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr1 940. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bjørn Stallaesv. 31/41 B/L.

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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Revisjonsberetning settes inn på to egne side



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Bjørn Stallaesv 31/41

Konklusjon

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

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapporten. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

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 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 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: V2Y16-BLJPW-5J6O2-FGTZV-6VT3N-DSMBL



PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serial number: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-21 14:41:00 UTC



Penneo document key: V2Y16-BLJPW-5J6O2-FGTZV-6VT3N-DSMBL

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validate>



3. Styrehonorar

Styrehonorar økes fra 80 000 til 100 000 kr





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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 095 012	641 183	1 095 012	1 553 655
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	775 293	711 133	721 120	918 667
Tilbakeføring av avskrivning	14 22 144	15 208	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 -49 938	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -288 857	-272 512	-289 000	-296 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	458 643	453 829	432 120	622 667
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 553 655	1 095 012	1 527 132	2 176 321

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 692 650	1 270 719
Kortsiktig gjeld	-138 995	-175 707
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 553 655	1 095 012

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



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 494 060	2 406 466	2 502 000	2 574 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 494 060	2 406 466	2 502 000	2 574 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-94 345	-94 753	-92 000	-89 000
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	14	-22 144	-15 208	0	0
Revisjonshonorar	5	-11 036	-10 453	-10 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-128 353	-124 795	-129 200	-132 000
Konsulenthonorar	6	-15 298	-34 790	-2 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-44 611	-93 859	-200 000	-156 500
Forsikringer		-98 060	-94 946	-102 550	-100 000
Kommunale avgifter	8	-262 640	-259 248	-261 630	-248 833
Energi/fyring	9	-499 000	-436 920	-420 000	-445 000
TV-anlegg/bredbånd		-233 729	-211 603	-234 000	-240 000
Andre driftskostnader	10	-117 679	-99 663	-122 500	-139 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 606 896	-1 556 237	-1 653 880	-1 655 333
DRIFTSRESULTAT		887 164	850 229	848 120	918 667
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 177	3 108	0	0
Finanskostnader	12	-114 048	-142 204	-127 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-111 871	-139 096	-127 000	0
ÅRSRESULTAT		775 293	711 133	721 120	918 667
Til opptjent egenkapital		775 293	490 476		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	220 657		

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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	3 136 750	3 136 750
Tomt		5 100 000	5 100 000



12

Bjørn Stallaesv. 31/41 B/L

Andre varige driftsmidler	14	282 518	254 724
SUM ANLEGGSMIDLER		8 519 268	8 491 474

OMLØPSMIDLER

Restanser på felleskostnader		0	229
Forskuddsbetalte kostnader		63 329	61 168
Andre kortsiktige fordringer	15	1 000	1 000
Driftskonto OBOS-banken		385 866	366 984
Skattetrekkkonto OBOS-banken		2 970	3 960
Sparekonto OBOS-banken		1 239 486	837 379
SUM OMLØPSMIDLER		1 692 650	1 270 719

SUM EIENDELER		10 211 918	9 762 193
----------------------	--	-------------------	------------------

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 48 * 100		4 800	4 800
Opptjent egenkapital		1 265 769	490 476
SUM EGENKAPITAL		1 270 569	495 276

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 588 353	5 877 210
Borettsinnskudd	17	2 784 000	2 784 000
Annen langsiktig gjeld	18	430 000	430 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 802 353	9 091 210

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		25 816	16 429
Leverandørgjeld		97 467	82 342
Skyldige offentlige avgifter	19	5 946	6 936
Påløpte renter		658	635
Annen kortsiktig gjeld	20	9 108	69 365
SUM KORTSIKTIG GJELD		138 995	175 707

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 211 918	9 762 193
---------------------------------	--	-------------------	------------------

Pantstillelse	21	9 349 000	9 349 000
		0	0

Garantiansvar

Oslo, 21.04.2022

Styret i Borettslaget Bjørn Stallaesv 31/41



13

Bjørn Stallaesv. 31/41 B/L

Bjørn Berg

Martin Bergesen

Sturle Strauss Liseth

Aase Kari Mortensen

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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 946 976
Oppvarming	288 000
Tv-Service	163 584
Bod	66 000
Parkering	54 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 518 560

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bod	-24 000
Parkering	-500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 494 060

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-63 692
Påløpte feriepenger	-9 108



Arbeidsgiveravgift	-21 545
SUM PERSONALKOSTNADER	-94 345

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 80 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 036.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-14 976
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-322
SUM KONSULENTHONORAR	-15 298

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 012
Drift/vedlikehold VVS	-8 360
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 559
Egenandel forsikring	-13 941
Kostnader dugnader	-739
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-44 611

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-157 744
Renovasjonsavgift	-104 896
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-262 640

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-32 176
Fjernvarme	-466 824
SUM ENERGI / FYRING	-499 000

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**



Container	-7 655
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 942
Driftsmateriell	-6 586
Lyspærer og sikringer	-6 450
Renhold ved firmaer	-63 340
Snørydding	-16 588
Trykksaker	-1 424
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-750
Andre kontorkostnader	-254
Porto	-520
Bank- og kortgebyr	-3 171
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-117 679

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 107
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	70
SUM FINANSINTEKTER	2 177

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-114 048
SUM FINANSKOSTNADER	-114 048

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.83/bnr.142

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Benk		
Tilgang 2021	49 938	
Avskrevet i år	-6 936	
		43 002
Sykelbod		
Kostpris	304 150	
Avskrevet tidligere	-49 426	
Avskrevet i år	-15 208	
		239 516
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		282 518

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-22 144
--------------------------------	----------------

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	1 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 000

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-6 562 920
Nedbetalt tidligere	685 710
Nedbetalt i år	288 857
	-5 588 353
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-5 588 353

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1986	-2 784 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 784 000

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Tilleggsinnskudd	-430 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-430 000

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-2 970
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 976
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-5 946

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-9 108
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-9 108

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 784 000
Pantelån	5 588 353
TOTALT	8 372 353



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

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



Annen informasjon om borettslaget

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 de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6590506. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..



Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Bjørn Stallaesv. 31/41 B/L 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

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 2018	Vedlikeholdsarbeid Vedlikeholdsarbeider	Oppgradering av uteområde Drenering rundt blokka Nye stikkledninger fra gata og inn til blokka. (vann) Oppussing av fasaden
2016	Ventilasjon	Rens av ventilasjonskanaler på kjøkken og bad
2015	Modernisering sikringskap	Demontering av eksisterende kurssikringer og jordfeilrele i sikringskap. Montering av jordfeilautomat 2 pol 10A-25A 30 Ma,type x-digital Det ble også montert overspenningsvern i alle sikringskap
2012	Malerarbeider (utvendig og innvendig)	
2010	Diverse arbeider	Utskifting av ytterdører Nytt callinganlegg Maling av vinduer Brannsikring
2009 2008 2007 2002 - 2004	Maling av vinduer Påkobling til fjernvarme Våtromsrehabilitering Diverse vedlikehold	- Oppussing av fasaden - Nytt tak - 7 nye parkeringsplasser på baksiden av huset - Oppussing av oppganger inkl. nye postkasser
2000 - 2001	Diverse vedlikehold	- Byttet lås til alle boenheter i gården - Utskifting av gamle vinduer



1997 - 1999 Diverse vedlikehold

- Utskifting av varmtvannsbereder og elektrisk kjele i fyrghus (nr.33)
- Nye kjellerdører og vinduer
- Nye dører og universallåser med nøkkelsystem
- Fullstendig rehabilitering av vaskeriet
- Nytt ringeanlegg



5085 Bjørn Stallaesv. 31/41 B/L

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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