



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 25.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 406 466	2 326 120
Sum inntekter		2 406 466	2 326 120
Kostnader			
Lønnskostnad		174 753	168 753
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 208	15 208
Annen driftskostnad		1 366 276	2 767 885
Sum kostnader		1 556 237	2 951 846
Driftsresultat		850 229	-625 726
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 108	11 334
Sum finansinntekter		3 108	11 334
Annen finanskostnad		142 204	169 639
Sum finanskostnader		142 204	169 639
Netto finans		-139 096	-158 305
Ordinært resultat før skattekostnad		711 133	-784 031
Ordinært resultat etter skattekostnad		711 133	-784 031
Årsresultat		711 133	-784 031
Totalresultat		711 133	-784 031
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		711 133	-784 031
Sum overføringer og disponeringer		711 133	-784 031



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 236 750	8 236 750
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		254 724	269 932
Sum varige driftsmidler		8 491 474	8 506 682
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 491 474	8 506 682
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		62 397	45 039
Sum fordringer		62 397	45 039
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 208 322	768 974
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 208 322	768 974
Sum omløpsmidler		1 270 719	814 013
SUM EIENDELER		9 762 193	9 320 695

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		4 800	4 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		490 476	
Udekket tap			220 657
Sum opptjent egenkapital		490 476	-220 657
Sum egenkapital		495 276	-215 857
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 877 210	6 149 722
Øvrig langsiktig gjeld		3 214 000	3 214 000
Sum annen langsiktig gjeld		9 091 210	9 363 722
Sum langsiktig gjeld		9 091 210	9 363 722
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		635	1 061
Leverandørgjeld		82 342	139 928
Skyldige offentlige avgifter		6 936	6 936
Annen kortsiktig gjeld		85 794	24 905
Sum kortsiktig gjeld		175 707	172 830
Sum gjeld		9 266 917	9 536 552
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 762 193	9 320 695



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440958

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 03.07.2021



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

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 406 466	2 326 120
Sum inntekter		2 406 466	2 326 120
Kostnader			
Lønnskostnad		174 753	168 753
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 208	15 208
Annen driftskostnad		1 366 276	2 767 885
Sum kostnader		1 556 237	2 951 846
Driftsresultat		850 229	-625 726
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 108	11 334
Sum finansinntekter		3 108	11 334
Annen finanskostnad		142 204	169 639
Sum finanskostnader		142 204	169 639
Netto finans		-139 096	-158 305
Ordinært resultat før skattekostnad		711 133	-784 031
Ordinært resultat etter skattekostnad		711 133	-784 031
Årsresultat		711 133	-784 031
Totalresultat		711 133	-784 031
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		711 133	-784 031
Sum overføringer og disponeringer		711 133	-784 031



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

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 236 750	8 236 750
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		254 724	269 932
Sum varige driftsmidler		8 491 474	8 506 682
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 491 474	8 506 682
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		62 397	45 039
Sum fordringer		62 397	45 039
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 208 322	768 974
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 208 322	768 974
Sum omløpsmidler		1 270 719	814 013
SUM EIENDELER		9 762 193	9 320 695
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	490 476	
Udekket tap		220 657
Sum opptjent egenkapital	490 476	-220 657
Sum egenkapital	495 276	-215 857
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 877 210	6 149 722
Øvrig langsiktig gjeld	3 214 000	3 214 000
Sum annen langsiktig gjeld	9 091 210	9 363 722
Sum langsiktig gjeld	9 091 210	9 363 722
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	635	1 061
Leverandørgjeld	82 342	139 928
Skyldige offentlige avgifter	6 936	6 936
Annen kortsiktig gjeld	85 794	24 905
Sum kortsiktig gjeld	175 707	172 830
Sum gjeld	9 266 917	9 536 552
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	9 762 193	9 320 695



Organisasjonsnr: 850 004 412
BORETTSLAGET BJØRN STALLARES SV 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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Bjørn Stallaesv. 31/41 B/L vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 20.05.2021
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 28.05.2021

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgj din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.
- For at din stemme skal bli registrert må du levere stemmeseddelen i møtet eller stemme digitalt.



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

Det ordinære årsmøte i Bjørn Stallaesv. 31/41 B/L blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 20.05.21 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 29.05.2021

Selskapsnummer: 5085 Selskapsnavn Bjørn Stallaesv. 31/41 B/L

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig.

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.:

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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

Signatur: _____

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

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Marthe Marie Moen velges som protokollvitne

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Fastsettelse av honorarer:**

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 80 000,-.

For	Mot
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Verv	Navn på kandidat	For
Leder	Bjørn Berg	<input type="checkbox"/>
Styremedlem	Martin Bergesen	<input type="checkbox"/>
Styremedlem	Sturle Strauss Liseth	<input type="checkbox"/>
Styremedlem	Aase Kari Mortensen	<input type="checkbox"/>
Varamedlem	Jani Causevic	<input type="checkbox"/>
Varamedlem	Stian Sørli	<input type="checkbox"/>

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



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Bjørn Stallaesv. 31/41 B/L
Avholdes digitalt.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Godkjenning av møteinnkallingen
- B) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

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

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 20.04.2021
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 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Berg	2020-2021
Styremedlem	Martin Bergesen	2019-2021
Styremedlem	Sturle Strauss Liseth	2019-2021
Styremedlem	Aase Kari Mortensen	2019-2021
Varamedlem	Jani Causevic	2020-2021
Varamedlem	Stian Sørli	2020-2021

Styrets medlemmer består i dag av 1 kvinne og 3 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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

Borettslaget består av 48 andelsleiligheter.

Bjørn Stallaesv. 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 Stallaes 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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Bjørn Stallaesv. 31/41 B/L har 1 deltidsansatt.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

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 2020 samt forberedelser til generalforsamlingen torsdag 20.mai.

DUGNADER

Det har vært avholdt 1 dugnad i borettslaget mai 2020. Grunnen til at det bare har vært en dugnad er fordi det høsten 2020 ble en forverret corona situasjon. Arealene innvendig og utvendig ble ryddet på dugnaden mai 2020. Det har vært bra fremmøte blant beboerne.

SALG AV LEILIGHETER

Det har i perioden blitt solgt 3 leiligheter i blokka.

ANDRE ARBEIDER UTFØRT I PERIODEN

Oppgradering av uteområde

-Styret har klaget inn til entreprenør at beplantingen var mindre tilfredstillende og dette vil bli utarbeidet ila våren 2021

-Det er blitt bestilt nye utemøbler i form av 3 nye benker som blir levert ila våren 2021

Andre arbeider

Utarbeidelse av ekstra lister på ytterdører grunnet innbrudd i flere kjelleboder i blokka.

Det vil bli utskifting av brannslukkere i alle leiligheter. Arbeidet vil bli gjennomført før sommeren.

Arbeidet med oppgraderingen av bredbåndnettverket er pågående og ferdigstilles i løpet av 2021 med oppgradering i hver enkelt leilighet.

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 vært utsatt og skulle vært gjennomført 2020. Verv man kan stille til valg på er både styreleder og styremedlem.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 406 466,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 556 237,-.

Resultat

Årets resultat på kr 711 133 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 095 012 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 200 000,-.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bjørn Stallaesv. 31/41 B/L.

Lån

Bjørn Stallaesv. 31/41 B/L har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnader fra 01.07.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Bjørn Stallaesv 31/41

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

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

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

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



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



BORETTSLAGET BJØRN STALLARES SV 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	641 183	1 105 316	641 183	1 095 012
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	711 133	-784 031	613 600	721 120
Tilbakeføring av avskrivning	13 15 208	15 208	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16 0	543 929	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -272 512	-239 239	-253 000	-289 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	453 829	-464 133	360 600	432 120
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 095 012	641 183	1 001 783	1 527 132
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 270 719	814 013		
Kortsiktig gjeld	-175 707	-172 830		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 095 012	641 183		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 406 466	2 326 070	2 388 000	2 502 000
Andre inntekter		0	50	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 406 466	2 326 120	2 388 000	2 502 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-94 753	-93 753	-102 000	-92 000
Styrehonorar	4	-80 000	-75 000	-75 000	-80 000
Avskrivninger	13	-15 208	-15 208	0	0
Revisjonshonorar	5	-10 453	-9 441	-12 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-124 795	-121 278	-126 200	-129 200
Konsulenthonorar	6	-34 790	-191 094	-20 000	-2 000
Drift og vedlikehold	7	-93 859	-1 340 329	-205 000	-200 000
Forsikringer		-94 946	-87 413	-91 800	-102 550
Kommunale avgifter	8	-259 248	-239 908	-259 400	-261 630
Energi/fyring	9	-436 920	-488 407	-370 000	-420 000
TV-anlegg/bredbånd		-211 603	-172 011	-178 000	-234 000
Andre driftskostnader	10	-99 663	-118 005	-131 000	-122 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 556 237	-2 951 846	-1 570 400	-1 653 880
DRIFTSRESULTAT		850 229	-625 726	817 600	848 120
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 108	11 334	0	0
Finanskostnader	12	-142 204	-169 639	-204 000	-127 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-139 096	-158 305	-204 000	-127 000
ÅRSRESULTAT		711 133	-784 031	613 600	721 120
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		490 476	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-563 374		
Udekket tap		0	-220 657		
Reduksjon udekket tap		220 657	0		



BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	3 136 750	8 236 750
Tomt		5 100 000	0
Andre varige driftsmidler	13	254 724	269 932
SUM ANLEGGSMIDLER		8 491 474	8 506 682
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		229	249
Forskuddsbetalte kostnader		61 168	43 790
Andre kortsiktige fordringer	15	1 000	1 000
Driftskonto OBOS-banken		366 984	330 406
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 960	3 960
Sparekonto OBOS-banken		837 379	434 608
SUM OMLØPSMIDLER		1 270 719	814 013
SUM EIENDELER		9 762 193	9 320 695
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 48 * 100		4 800	4 800
Opptjent egenkapital		490 476	0
Udekket tap		0	-220 657
SUM EGENKAPITAL		495 276	-215 857
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 877 210	6 149 722
Borettsinnskudd	17	2 784 000	2 784 000
Annen langsiktig gjeld	18	430 000	430 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 091 210	9 363 722
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 429	15 797
Leverandørgjeld		82 342	139 928
Skyldige offentlige avgifter	19	6 936	6 936
Påløpte renter		635	1 061
Annen kortsiktig gjeld	20	69 365	9 108
SUM KORTSIKTIG GJELD		175 707	172 830
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 762 193	9 320 695
Pantstillelse	21	9 349 000	9 349 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.042021

Styret i Borettslaget Bjørn Stallaesv 31/41

Bjørn Berg/s/
Aase Kari Mortensen/s/Martin Bergesen/s/
Sturle Strauss Liseth/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 861 632
Oppvarming	288 000
Tv-Service	163 584
Bod	66 000
Parkering	54 000
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 433 216

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-2 750
Bod	-24 000
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 406 466

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-63 692
Påløpte feriepenger	-9 108
Arbeidsgiveravgift	-21 996
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	512
Yrkesskadeforsikring	-468
SUM PERSONALKOSTNADER	-94 753

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 80 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 453.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-34 160
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-630
SUM KONSULENTHONORAR	-34 790

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-49 539
Drift/vedlikehold VVS	-3 125
Drift/vedlikehold elektro	-29 195
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-93 859

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-155 391
Renovasjonsavgift	-103 857
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-259 248

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-17 606
Fjernvarme	-419 313
SUM ENERGI / FYRING	-436 920

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 501
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 024
Driftsmateriell	-1 048
Renhold ved firmaer	-59 340
Snørydding	-16 026
Trykksaker	-662
Telefon/bredbånd	-3 200
Porto	-683
Bank- og kortgebyr	-3 180
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-99 663

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	146
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 771
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	191
SUM FINANSINTEKTER	3 108

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-142 204
SUM FINANSKOSTNADER	-142 204

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sykkelbod	
Kostpris	304 150
Avskrevet tidligere	-34 218
Avskrevet i år	-15 208
	254 724
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	254 724
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-15 208

**NOTE: 14****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: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Forordringer/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. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018 -6 562 920

Nedbetalt tidligere 413 198

Nedbetalt i år 272 512

-5 877 210

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -5 877 210

NOTE: 17**BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 1986 -2 784 000

SUM BORETTSSINNSKUDD -2 784 000

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Tilleggsinnskudd -430 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -430 000

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -3 960

Skyldig arbeidsgiveravgift -2 976

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -6 936

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -9 108

Påløpte kostnader -60 257

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -69 365



NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 784 000
Pantelån	5 877 210
TOTALT	8 661 210

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

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

Annen informasjon om borettslaget**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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. 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.



Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Oppgradering av uteområder	
2018	Vedlikeholdsarbeidier	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	Malararbeider(utvendig og innvendig)	
2010	Diverse arbeider	Utskifting av ytterdører Nytt callinganlegg Maling av vinduer Brannsikring
2009	Maling av vinduer	
2008	Påkobling til fjernvarme	
2007	Våtromsrehabilitering	
2002 - 2004	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 -Utskifting av varmtvannsbereder og elektrisk kjele i fyrghus (nr.33) -Nye kjellerdører og vinduer
1997 - 1999	Diverse vedlikehold	- Nye dører og universallåser med nøkkelsystem - Fullstendig rehabilitering av vaskeriet - Nytt ringeanlegg