



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 185 936
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BENTSEGATA 2 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 05.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 023 271	1 403 881
Sum inntekter		2 023 271	1 403 881
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	27 384
Annen driftskostnad		3 285 478	987 838
Sum kostnader		3 319 708	1 015 222
Driftsresultat		-1 296 437	388 658
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 779	14 856
Sum finansinntekter		16 779	14 856
Annen finanskostnad		150 087	69 774
Sum finanskostnader		150 087	69 774
Netto finans		-133 308	-54 918
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 429 745	333 740
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 429 745	333 740
Årsresultat		-1 429 745	333 740
Totalresultat		-1 429 745	333 740
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 429 745	333 740
Sum overføringer og disponeringer		-1 429 745	333 740



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		18 000 000	18 000 000
Sum varige driftsmidler		18 000 000	18 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		59 765	59 269
Sum finansielle anleggsmidler		59 765	59 269
Sum anleggsmidler		18 059 765	18 059 269
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		492 608	38 222
Sum fordringer		492 608	38 222
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		918 465	1 454 542
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		918 465	1 454 542
Sum omløpsmidler		1 411 073	1 492 763
SUM EIENDELER		19 470 838	19 552 033

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 207 030	10 636 775
Sum opptjent egenkapital		9 207 030	10 636 775
Sum egenkapital		9 208 830	10 638 575
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 813 574	3 474 370
Øvrig langsiktig gjeld		5 398 200	5 398 200
Sum annen langsiktig gjeld		10 211 774	8 872 570
Sum langsiktig gjeld		10 211 774	8 872 570
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 147	411
Leverandørgjeld		49 087	9 743
Annen kortsiktig gjeld			30 733
Sum kortsiktig gjeld		50 234	40 888
Sum gjeld		10 262 008	8 913 458
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 470 838	19 552 033



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 571830

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 185 936
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BENTSEGATA 2 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 11.07.2023



Organisasjonsnr: 979 185 936
BENTSEGATA 2 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 023 271	1 403 881
Sum inntekter		2 023 271	1 403 881
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	27 384
Annen driftskostnad		3 285 478	987 838
Sum kostnader		3 319 708	1 015 222
Driftsresultat		-1 296 437	388 658
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 779	14 856
Sum finansinntekter		16 779	14 856
Annen finanskostnad		150 087	69 774
Sum finanskostnader		150 087	69 774
Netto finans		-133 308	-54 918
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 429 745	333 740
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 429 745	333 740
Årsresultat		-1 429 745	333 740
Totalresultat		-1 429 745	333 740
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 429 745	333 740
Sum overføringer og disponeringer		-1 429 745	333 740



Organisasjonsnr: 979 185 936
BENTSEGATA 2 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

18 000 000 18 000 000

Sum varige driftsmidler

18 000 000 18 000 000

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

59 765 59 269

Sum finansielle

anleggsmidler

59 765 59 269

Sum anleggsmidler

18 059 765 18 059 269

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0 0

Fordringer

Andre fordringer

492 608 38 222

Sum fordringer

492 608 38 222

Investeringer

Sum investeringer

0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

918 465 1 454 542

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

918 465 1 454 542

Sum omløpsmidler

1 411 073 1 492 763

SUM EIENDELER

19 470 838 19 552 033

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

1 800 1 800

Sum innskutt egenkapital

1 800 1 800

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	9 207 030	10 636 775
Sum opptjent egenkapital	9 207 030	10 636 775
Sum egenkapital	9 208 830	10 638 575
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 813 574	3 474 370
Øvrig langsiktig gjeld	5 398 200	5 398 200
Sum annen langsiktig gjeld	10 211 774	8 872 570
Sum langsiktig gjeld	10 211 774	8 872 570
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 147	411
Leverandørgjeld	49 087	9 743
Annen kortsiktig gjeld		30 733
Sum kortsiktig gjeld	50 234	40 888
Sum gjeld	10 262 008	8 913 458
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	19 470 838	19 552 033



Organisasjonsnr: 979 185 936
BENTSEGATA 2 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Bentsegata 2 B/L

Digitalt årsmøte avholdes 24. juni - 27. juni 2023

Selskapsnummer: 5294





Velkommen til årsmøte i Bentsegata 2 B/L

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. juni kl. 16:00 og lukker 27. juni kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5294>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endre vedtekter - nytt punkt
7. Endre husordensreglene
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Bentsegata 2 B/L



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Maiken Pedersen valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Alf Petter Pettersen og Roger Guttormsen er valgt

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 30 000,-.

Sak 6

Endre vedtekter - nytt punkt

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Seksjon 1 (næringsdelen) og seksjon 2 (borettslaget) er et sameie uten et formelt eget regnskap og styre. Det er borettslaget som forvalter vedlikeholdet av gården. Avhengig av borettslagets styre til enhver tid, har kommunikasjonen om forventede kostbare vedlikeholdsprosjekter vært varierende, og dette har skapt mye frustrasjon for seksjon 1. Vi har derfor tatt grep og arbeidet godt med seksjon 1 for å få på plass klarere rutiner, regler for samarbeid og regler for kostnadsfordeling mellom seksjon1 og seksjon 2. Avtalen er ikke enda helt i boks, men det har vært god progresjon. Vi har mottatt juridisk bistand fra OBOS i forbindelse med dette arbeidet.



I forbindelse med kostnadsfordeling mellom seksjonene ønsker styret å foreslå et tillegg i vedtektene, som fastsetter styrets myndighet til å bestemme fordeling av kostnader mellom næringsdelen (seksjon 1) og borettslaget (seksjon 2). Vi anbefaler at årsmøtet godkjenner denne vedtekten, slik at myndigheten er formalisert og tydelig i tiden fremover.

Forslag til nytt punkt:

6-4 Fordeling av kostnader mellom seksjon1 (næringsdelen) og seksjon 2 (borettslaget).

Borettslaget er en del av et sameie som består av to seksjoner, seksjon 1 - næringsdelen og seksjon2 – borettslaget.

Fordelingen av kostnader mellom borettslaget og næringsdelen skjer som hovedregel etter eierbrøken. For spesifikke kostnader er næringsdelen unntatt, dette gjelder varmt-vann, renovasjonsavgift, utgifter forbundet med dugnaden, og utgifter forbundet med fellesterrassen. Vann- og avløpsavgift faktureres etter faktisk bruk. Utskiftning av vinduer bekostes av hver seksjon individuelt. Det kan være andre mindre kostnader der det er naturlig at hovedregelen ikke benyttes, men at fordeling etter nytte brukes i stedet. Styret kan på vegne av borettslaget avgjøre om fordeling etter nytte kan benyttes i dette tilfellet.

I tilfeller der kostnadene er av signifikant størrelse, vil et ønske fremmet av næringsdelen om fordeling etter nytte, stemmes over i en generalforsamling. Næringsdelen skal inviteres til generalforsamlingen og ha mulighet til å legge frem sin sak der.

Loven åpner loven for dette: "Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk." (§ 29 i Eierseksjonsloven og tilsvarende § 5-19. i Borettslagsloven)

Forslag til vedtak

Nytt punkt 6-4 legges inn i vedtektene: Fordeling av kostnader mellom seksjon1 (næringsdelen) og seksjon 2 (borettslaget).

Sak 7

Endre husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dagens husordensregler finner dere åpent tilgjengelig på Vibbo, <https://vibbo.no/bentsegata-2>. Disse reglene ble sist oppdatert mai 2000. Siden da



har det dukket opp situasjoner som ikke var dekket av reglene, eller som burde vært spesifisert i eksisterende regler. Derfor har vi laget et forslag til oppdatert sett med husordensregler, som vi ønsker skal bli vedtatt i forbindelse med generalforsamlingen

Styret anbefaler å godkjenne de nye husordensreglene.

Forslag til nye husordensregler:

Pkt. 1. Inngangsparti og ytterdør.

- o Skjemmende ting må ikke plasseres ved inngangsparti eller fortau.
- o Leie-(sparkesykler) må ikke etterlates ved inngangspartiet.
- o Ytterdøren skal være låst hele døgnet.
- o Ikke slipp inn uvedkommende.
- o Ikke gå i fra en åpen ytterdør uten tilsyn.

Pkt. 2. Parkering.

- o Parkering foran ytterdøren er kun for av/pålessing. Hvis dette ikke følges risikerer du borttauing for eiers regning.
- o Ved spesielle behov kan man parkere over natten hvis man spør styret først og informerer selv om det på Facebook-siden vår, slik at naboene vet hvem sin bil som står der.
- o Hvis du må parkere foran ytterdøra, parker slik at andre lett får ut sin sykkel/transportsykkel/barnevogn/etc. Ellers risikerer du borttauing.

Pkt. 3. Sjøppel.

- o Sjøppel må kun legges i de dertil bestemte kasser.
- o Hvis søppelkassene er fulle, ikke sett fra deg søppel ved siden av kassene, oppbevar det selv til kassene blir tømt.
- o Sjøppelkassene må ikke fylles opp med søppel etter oppussing, flytting og lignende. Beboer må selv organisere bortkjøring av slikt søppel.

Pkt. 4. Kjeller.

- o Det skal ikke oppbevares private ting i kjellergangene. I så fall risikerer du at det blir kastet uten spørsmål. Det strider mot brannforskriften å oppbevare/plassere private



eiendeler på fellesarealene når eiendelene er til hinder for fremkommelighet og/eller øker brannfaren, jf. forskrift om brannforebygging Kapittel 3 § 11 bokstav b. Er du i tvil, spør styret.

o Husk å slukke lyset i kjelleren, og hold dørene låst.

o Fellesboden kan benyttes til midlertidig oppbevaring. En lapp med navn, leilighetsnummer og dato må festes på. Styret ber om at dette ikke misbrukes.

Pkt. 5. Oppgang, trapp og korridorene.

o Det skal ikke plasseres private ting eller søppel i fellesarealene. Se Pkt. 4 første punkt relatert til brannforskriften.

o Sykler og barnevogner kan plasseres i tilordnede stativ og plasser.

Pkt. 6. Sykkelbod.

o Det er 18 plasser i sykkelboden. Hver leilighet skal få plass til en minst 1 sykkel hvis de ønsker. Om det er trangt om plassen, så skal de leilighetene som har flere sykler i sykkelboden parkere på sykkelstativ i gangen, på et av stativene i kjelleren eller i sykkelstativet utendørs.

Pkt. 7. Balkonger/terrasser/vinduer.

o Banking eller lufting av tepper eller lignende må ikke gjøres fra disse stedene.

o Badebalje/basseng eller lignende på balkong er ikke tillatt.

o Å sette opp store sjenerende installasjoner på private balkonger er ikke tillatt.

o Grilling på private balkonger er ikke tillatt hvis det sjenerer naboene.

Pkt. 8. Parabol/antenner.

o Det er ikke tillatt å montere dette på borettslagets eiendom.

Pkt. 9. Ro og orden.

o Det skal være ro og orden mellom kl.23.00 – 07.00.

Pkt. 10. Husdyrhold.

o Husdyrhold er i sin alminnelighet tillatt, men det skal meddeles styret.



Pkt. 11. Fellesterrasse.

- o Hensetting av private ting over natten er ikke tillatt (med unntak av leilighet 44 som har direkte tilgang til fellesterrassen).
- o Grilling på terrassen er bare tillatt med elektrisk- eller gassgrill.
- o Det må tas hensyn til naboene. For eksempel hvis du planlegger et arrangement på fellesterrassen, spør først på Facebook-siden om det er ok for naboene.
- o Rydd opp etter deg, inkludert sigarettneiper og snus.

Pkt. 12. Facebook- og Vibbo-sidene.

- o Facebook-siden, <https://www.facebook.com/groups/Bentsegata2/>, er hovedinformasjonskanal til borettslaget. Her vil styret legge ut viktig informasjon til beboere, og beboere kan spørre, informere og diskutere saker.
- o På Vibbo-siden, <https://vibbo.no/bentsegata-2>, finner du formell informasjon om borettslaget. Som f.eks. husordensregler og vedtekter, samt informasjon og kontaktinfo om styremedlemmer. Her foregår også digitale generalforsamlinger.

Pkt. 13. Heis.

- o Det er ikke tillatt å holde heisdørene åpne med gjenstander eller manuelt, og unngå å dunke borti dørene med gjenstander. Dette kan skade dørene.

Pkt. 14. Fremleie.

- o Fremleie er regulert ved Borettslagsloven og borettslagets vedtekter.

Forslag til vedtak

Endre husordensreglene som foreslått.



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det innstilles ingen varamedlemmer. Ønsker du å sitte som varamedlem neste år kontakt styret før avstemmingen begynner.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Maiken Pedersen
Nåværende styreleder

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Roger Guttormsen
Nåværende styremedlem



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Maiken Pedersen	Bentsegata 2
Styremedlem	Roger Guttormsen	Bentsegata 2
Styremedlem	Alf Petter Pettersen	Bentsegata 2
Varamedlem	Thomas Melby	Bentsegata 2

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Bentsegata 2 B/L

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Bentsegata 2 B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979185936, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

221 33

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

Bentsegata 2 B/L har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Nytt styre kom på plass i august 2022. Styret hadde 5 styremøter høsten 2022, og har som hovedregel styremøter første onsdag i måneden. I 2023 frem mot årsmøtet har styret hatt 3 styremøter, i tillegg til møter med næringsseksjonen. Styret har fungert meget godt, det har vært god dialog mellom styremedlemmene, og arbeidsoppgaver har vært fordelt jevnt. Vi benytter den digitale løsningen til OBOS "styrerrommet" aktivt, og all e-post fra styret skal gå gjennom e-post systemet i styrerrommet. Dette for at ikke dokumentasjon går tapt når nye styrer tar over.

Seksjon 1 og seksjon 2 (borettslaget) er et sameie, men vi har ikke et formelt sameie med et separat regnskap og styre. En del arbeid har gått med på å lage en samarbeidsavtale med seksjon 1. Det er borettslaget som forvalter vedlikeholdet av gården. Avhengig av borettslagets styre til enhver tid, har kommunikasjonen om forventede kostbare vedlikeholdsprosjekter vært varierende, og dette har skapt mye frustrasjon for seksjon 1. Vi har derfor tatt grep og arbeidet godt med seksjon 1 for å få på plass klarere rutiner, regler for samarbeid og regler for kostnadsfordeling mellom seksjon 1 og seksjon 2. Avtalen er ikke enda helt i boks, men det har vært god progresjon. Vi har mottatt juridisk bistand fra OBOS i forbindelse med dette arbeidet.

I forbindelse med avtalen mellom seksjon 1 og seksjon 2 er det bestemt at det skal monteres interne vannmålere til de to næringene (for tiden Saigon Sushi og Krogsveen). Dette for å fordele vannforbruk og vann- og avløpsavgift etter bruk og ikke etter eierbrøk. I tillegg har lokalene til Krogsveen montert egen varmtvannsbereder (lokalene til Saigon har allerede egen varmtvannsbereder). På denne måten bekoster nå næringsdelen sitt eget varmtvann, og er i fremtiden ikke med på kostnadene av gårdens felles varmtvann.

I 2022 hadde vi veldig store utgifter på heisen, 4 ganger mer enn normalt. Dette skyldes ifølge Schindler som vi har vedlikeholdsavtale med, en kollisjon med heisdøren og medfølgende komplikasjoner. Vi har klaget til Schindler på manglende oversikt over fakturaer (fakturaene kom flere måneder etter besøk av reparatør), og mange og kostbare besøk fra reparatør, men har konkludert med at 2022 var et uheldig unntak som skyldtes påkjørsel av døren. At fakturaene kom sent var ifølge Schindler grunnet innføring av nytt fakturasystem.

Vi har reforhandlet serviceavtalen med Schindler. Vi har nå 4 i stedet for 6 besøk i året, og til en redusert pris (OBOS rabatt). 6 besøk syntes å være unødvendig mye, og ved å redusere til 4 er prisen på avtalen noe mindre.

Det har vært en del klager fra beboerne på trappevask. Firmaet Alliansen Renhold har dog fulgt opp klagen på en god måte etter at ny renholdsansvarlig tok over, og vi valgte derfor i 2022 å fortsette med samme firma. I 2023 fikk vi nye klager, og har nå byttet firma til Fortrinn.



Det ble arrangert høstdugnad i 2022 og vårdugnad i 2023. Takk til de som møtte opp. Styret skulle gjerne sett at flere deltok, og ikke bare de "faste". Vi oppfordrer derfor alle om å bidra på dugnaden. Vi er et lite borettslag og med det følger et større ansvar for den enkelte til å bidra for alles felles nytte.

Styret har avsluttet skadedyrsavtale med Rentokil, da vi ikke har hatt rotter i fellene på lang tid. Om problemet kommer tilbake vil en ny avtale opprettes.

Det er opprettet et dokument for styrets rutiner, tiltenkt som arbeidsverktøy for nåværende og kommende styrer. Dokumentet er i aktiv utarbeidelse, og ikke ferdigstilt.

Mot slutten av styreperioden 2022/2023 oppstod det en vannlekkasje i innløpsrøret til gården. Dette vil trolig ikke dekkes av forsikringen, da lekkasjen nok skyldes slitasje. Røret er nå skiftet ut, og Rørlegger Teknikk som vi hyret for jobben har hatt god kommunikasjon både med oss i styret og med Vann- og avløpsetaten. I forbindelse med gravearbeid bestemte styret seg for også å sette i stand den hullete asfalten mot husveggen ved inngangen.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

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

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bentsegata 2 B/L.

Lån

Bentsegata 2 B/L har lån. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Bentsegata 2 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bentsegata 2 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon 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 misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Årsrapport.pdf



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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 01. juni 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BENTSEGATA 2 BORETTSLAG ORG.NR. 979 185 936, KUNDENR. 5294

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 451 875	595 919	1 451 875	1 360 839
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-1 429 745	333 740	238 100	240 070
Tillegg for nye langsiktige lån	16 2 489 257	750 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -983 095	-227 655	-239 000	-221 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15 -166 958	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-496	-129	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-91 037	855 956	-900	19 070
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 360 839	1 451 875	1 450 975	1 379 909

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 411 072	1 492 763
Kortsiktig gjeld	-50 234	-40 888
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 360 838	1 451 875

BENTSEGATA 2 BORETTSLAG



ORG.NR. 979 185 936, KUNDENR. 5294

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		116 961	131 809	130 092	97 320
Innkrevde felleskostnader	2	1 254 700	1 248 476	1 358 908	1 374 680
Andre inntekter	3	484 652	23 596	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 856 313	1 403 881	1 489 000	1 472 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	-3 384	-4 000	-4 230
Styrehonorar	5	-30 000	-24 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-6 875	-5 045	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-77 815	-75 620	-82 000	-82 000
Konsulenthonorar	7	-122 027	-120 493	-60 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-2 431 460	-197 717	-260 000	-175 000
Forsikringer		-133 695	-125 288	-133 000	-146 000
Kommunale avgifter	9	-181 993	-192 133	-222 300	-227 000
Energi/fyring		-175 153	-146 446	-150 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-69 730	-67 261	-130 000	-70 000
Andre driftskostnader	10	-86 729	-57 836	-98 600	-75 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 319 708	-1 015 222	-1 175 900	-1 035 930
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-1 463 395	388 658	313 100	436 070
Innbetalt andel fellesgjeld		166 958	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		-1 296 437	388 658	313 100	436 070
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	16 779	14 856	0	0
Finanskostnader	12	-150 087	-69 774	-75 000	-196 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-133 308	-54 918	-75 000	-196 000
ÅRSRESULTAT		-1 429 745	333 740	238 100	240 070
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	333 740		
Fra annen egenkapital		-1 429 745	0		

BENTSEGATA 2 BORETTSLAG

**ORG.NR. 979 185 936, KUNDENR. 5294****BALANSE**

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	18 000 000	18 000 000
Øremerkede bankinnskudd	19	59 765	59 269
SUM ANLEGGSMIDLER		18 059 765	18 059 269
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	7 156
Forskuddsbetalte kostnader		5 803	5 625
Andre kortsiktige fordringer	14	486 804	25 441
Driftskonto OBOS-banken		815 966	1 352 894
Sparekonto OBOS-banken		102 499	101 648
SUM OMLØPSMIDLER		1 411 072	1 492 763
SUM EIENDELER		19 470 838	19 552 033
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Annen egenkapital	15	9 207 030	10 636 775
SUM EGENKAPITAL		9 208 830	10 638 575
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 813 574	3 474 370
Borettsinnskudd	17	5 398 200	5 398 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 211 774	8 872 570
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	7 010
Leverandørgjeld		49 087	9 743
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100 000)		0	0
Påløpte renter		1 147	411
Annen kortsiktig gjeld		0	23 723
SUM KORTSIKTIG GJELD		50 234	40 888
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 470 838	19 552 033



10

Bentsegata 2 B/L

Pantstillelse	18	23 287 457 22 298 200
Garantiansvar		0 0

Oslo, 09.05.2023

Styret i Bentsegata 2 Borettslag

Maiken Pedersen/s/

Roger Guttormsen /s/

Alf Petter Pettersen/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 KLASIFISERING 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.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.



Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	868 284
Forretningslokale	124 608
Vedlikeholdsfond	108 000
Internett	73 872
Kapitalkost. lån 2	55 116
Renhold	39 960
Varmt vann	29 988
Eiendomsskatt	9 988
Kapitalkostnader på IN-lån	57 895
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	2 010
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	1 940
Overført til kapitalkostnader	-116 961
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 254 700

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Næringslokale, avregning 2022	484 652
SUM ANDRE INNTEKTER	484 652

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 30 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-3 750
OBOS Prosjekt AS	-90 000



Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-28 277
SUM KONSULENTHONORAR	-122 027

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Thorendahl AS	-2 276 744
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 276 744
Drift/vedlikehold bygninger	-14 342
Drift/vedlikehold VVS	-25 761
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 009
Drift/vedlikehold heisanlegg	-109 240
Kostnader dugnader	-3 365
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 431 460

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-9 994
Vann- og avløpsavgift	-71 802
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-99 984
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-181 993

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 552
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 684
Renhold ved firmaer	-21 850
Andre fremmede tjenester	-16 270
Trykksaker	-236
Andre kontorkostnader	-540
Porto	-60
Bank- og kortgebyr	-2 257
Velferdskostnader	-1 700
Konstaterte tap	-23 580
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-86 729

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 400
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 347
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	192
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 840



SUM FINANSINNTEKTER **16 779****NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-3 379
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-8 161
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-8 537
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-61 406
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-67 604
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 000
SUM FINANSKOSTNADER	-150 087

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1997	18 000 000
-----------------------------	------------

SUM BYGNINGER **18 000 000**

Tomten ble kjøpt i 1997

Gnr.221/bnr.33

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	1 152
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	1 000
Næringslokale	484 652
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	486 804

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	8 383 960
Egenkapital fra IN tidligere år	8 290 260
Egenkapital fra IN 2022	166 958
Reduksjon EK fra IN	-7 634 148

SUM ANNEN EGENKAPITAL **9 207 030**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-750 000
Nedbetalt tidligere	9 189



14

Bentsegata 2 B/L

Nedbetalt i år	740 811	0
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 21 år.		
Opprinnelig 2017	-2 465 185	
Nedbetalt tidligere	402 084	
Nedbetalt i år	97 018	
		-1 966 083
OBOS-banken AS		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 29 år.		
Opprinnelig 2022	-2 489 257	
Nedbetalt i år	45 003	
		-2 444 254
OBOS banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig, 1997	-6 300 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 825 287	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	51 368	
Nedbetalt tidligere, IN	4 130 633	
Nedbetalt i år, IN	86 639	
Restgjeld til banken pr. 31.12.2022		-206 073

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

OBOS banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig, 1997	-6 300 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 813 995	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	48 895	
Nedbetalt tidligere, IN	4 159 627	
Nedbetalt i år, IN	80 319	
Restgjeld til banken pr. 31.12.2022		-197 164

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-4 813 574**

NOTE: 17**BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 1997	-5 398 200
------------------	------------

SUM BORETTSSINNSKUDD **-5 398 200**

NOTE: 18

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 398 200
Pantelån	4 813 574
Bregnede IN-forpliktelse	823 070
TOTALT	11 034 844

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	18 000 000
TOTALT	18 000 000

NOTE: 19**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.



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.

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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76572343. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) for 2 av borettslagets 4 lån. Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 1.6. og 1.12 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

**Garantert betaling av felleskostnader**

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger 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. 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. Bentsegata 2 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.

Fibernet

GlobalConnect (tidligere Homenet) er borettslagets leverandør av fibernet som gir internett og TV. Har du spørsmål så kontakt GlobalConnect kundetjeneste som dere finner på <https://www.globalconnect.no>.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 Oppretting av bakken mellom husveggen og søppelsjaktene, påfyll av masse, ny asfalt. Transgrav A/S.

2023 Bytte sprekt vann innløpsrør til gården fra hovedledningen i Bentsegata 2. Rørlegger Teknikk.

2022 Rehabilitering av skråtak i tillegg til utskiftning av alle Velux takvinduer. Leverandør: Thorendahl A/S.

2021 Utskiftning av det meste av armaturer og lys i fellesområdene. Leverandør: Sterkstrøm A/S.

2019 Rehabilitering takpapp Leverandør: Drogseth Det er satt på ny takpapp på alt flatt tak.

2016 Byttet ut søppelskur til nedgravd løsning.

2015 Fibernet installert.

2014 Malt og pusset opp fasaden.

2014 Heisrehabilitering.

2013 - 2014 Fasaderehabilitering.

2012 Tak sikret 2010 Vannskade i utvendig rør.

2010 Nye vinduer, kloakkledning kjeller.

2010 Rørledning reparert.

2009 Flislegging av gang, porttelefoner.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 24.06.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 27.06.23

Selskapsnummer: 5294 **Selskapsnavn:** Bentsegata 2 B/L

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Maiken Pedersen valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Alf Petter Pettersen og Roger Guttormsen er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 30 000,-.

For

Mot

Sak 6 Endre vedtekter - nytt punkt

Nytt punkt 6-4 legges inn i vedtektene: Fordeling av kostnader mellom seksjon1 (næringsdelen) og seksjon 2 (borettslaget).

For

Mot

Sak 7 Endre husordensreglene

Endre husordensreglene som foreslått.

For

Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Maiken Pedersen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Roger Guttormsen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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