



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	947 790 404
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	BORETTSLAGET BJØRN STALLARESVEI 21-29
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:	Katrine Grepperud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.05.2021

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, 31.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 422 241	3 425 644
Sum inntekter		3 422 241	3 425 644
Kostnader			
Lønnskostnad		253 133	241 334
Annen driftskostnad		2 110 699	1 982 680
Sum kostnader		2 363 832	2 224 014
Driftsresultat		1 058 409	1 201 630
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 241	14 900
Sum finansinntekter		10 241	14 900
Annen finanskostnad		358 159	433 390
Sum finanskostnader		358 159	433 390
Netto finans		-347 918	-418 490
Ordinært resultat før skattekostnad		710 491	783 140
Ordinært resultat etter skattekostnad		710 491	783 140
Årsresultat		710 491	783 140
Totalresultat		710 491	783 140
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		710 491	783 140
Sum overføringer og disponeringer		710 491	783 140



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		12 078 304	12 078 304
Sum varige driftsmidler		12 078 304	12 078 304
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		12 078 304	12 078 304
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		49 034	46 332
Sum fordringer		49 034	46 332
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 633 984	1 559 277
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 633 984	1 559 277
Sum omløpsmidler		1 683 018	1 605 609
SUM EIENDELER		13 761 322	13 683 913

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 900	6 900
Sum innskutt egenkapital		6 900	6 900
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 394 280	5 104 771
Sum opptjent egenkapital		-4 394 280	-5 104 771
Sum egenkapital		-4 387 380	-5 097 871
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 408 042	17 057 517
Øvrig langsiktig gjeld		1 534 050	1 534 050
Sum annen langsiktig gjeld		17 942 092	18 591 567
Sum langsiktig gjeld		17 942 092	18 591 567
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 597	2 664
Leverandørgjeld		131 027	121 399
Skyldige offentlige avgifter		6 899	6 046
Annen kortsiktig gjeld		67 087	60 108
Sum kortsiktig gjeld		206 611	190 217
Sum gjeld		18 148 703	18 781 784
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 761 322	13 683 913



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446760

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 790 404
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BJØRN STALLARESVEI
21-29
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: Katrine Grepperud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 947 790 404
BORETTSLAGET BJØRN STALLARESVEI
21-29

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 422 241	3 425 644
Sum inntekter		3 422 241	3 425 644
Kostnader			
Lønnskostnad		253 133	241 334
Annen driftskostnad		2 110 699	1 982 680
Sum kostnader		2 363 832	2 224 014
Driftsresultat		1 058 409	1 201 630
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 241	14 900
Sum finansinntekter		10 241	14 900
Annen finanskostnad		358 159	433 390
Sum finanskostnader		358 159	433 390
Netto finans		-347 918	-418 490
Ordinært resultat før skattekostnad		710 491	783 140
Ordinært resultat etter skattekostnad		710 491	783 140
Årsresultat		710 491	783 140
Totalresultat		710 491	783 140
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		710 491	783 140
Sum overføringer og disponeringer		710 491	783 140



Udekket tap	4 394 280	5 104 771
Sum opptjent egenkapital	-4 394 280	-5 104 771
Sum egenkapital	-4 387 380	-5 097 871
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	16 408 042	17 057 517
Øvrig langsiktig gjeld	1 534 050	1 534 050
Sum annen langsiktig gjeld	17 942 092	18 591 567
Sum langsiktig gjeld	17 942 092	18 591 567
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 597	2 664
Leverandørgjeld	131 027	121 399
Skyldige offentlige avgifter	6 899	6 046
Annen kortsiktig gjeld	67 087	60 108
Sum kortsiktig gjeld	206 611	190 217
Sum gjeld	18 148 703	18 781 784
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	13 761 322	13 683 913



Organisasjonsnr: 947 790 404
BORETTSLAGET BJØRN STALLARESVEI
21-29

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 generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Bjørn Stallaesv. 21/29 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 torsdag 27.05. 2021
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er søndag 30.05.2021

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 avgi 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.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Knut Anton Aune	Bjørn Stallares Vei 29
Styremedlem	Merethe Alm	Bjørn Stallares Vei 27
Styremedlem	Pernille Fjeld	Bjørn Stallares Vei 29
Styremedlem	Sturla Solberg Opsahl	Bjørn Stallares Vei 27
Varamedlem	Reidar Chr. L. Guttormsen	Bjørn Stallares Vei 23
Varamedlem	Svein Stensland	Bjørn Stallares Vei 29
Varamedlem	Line Christina Tykesson	Bjørn Stallares Vei 29

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

Generelle opplysninger om Bjørn Stallaresv. 21/29 B/L

Borettslaget består av 69 andelsleiligheter.

Bjørn Stallaresv. 21/29 B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947790404, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Bjørn Stallares Vei 21-29

Gårds- og bruksnummer :
83 145

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.

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

Bjørn Stallaresv. 21/29 B/L har en ansatte. Svein Stensland som er portner i 20 % stilling. Han utfører sine oppgaver i samsvar med HMS reglene våre.

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

Det har vært grundig rengjøring av borettslagets oppganger. Uteområdene blir beplantet på våren. Soilrør under gulvet på en kjellerbod i 27 er utbedret. Skaden blir reparert. Generalforsamlingen avvikles digitalt på grunn av pandemien. Ny brannsikringsavtale inngås med IF Sikkerhet. Brannsikringsapparatene sjekkes. Gamle røkvarslere skiftes ut og nye blir installert i leiligheter og fellesarealer. Skråningene ved trappene utbedres med terrasser for å holde på jorden og muliggjøre er mer varig beplantning. Kostnadene for TV og Internett har vært en felles post på husleieregningen. Fra desember blir de spesifisert.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under note 14 for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 422 241,-. Dette er kr 5759,- lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det i desember 2020 ble kategori kabel tv, splittet i to kategorier kabel -tv og internett og priset etter de faktiske kostnader.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 363 832,-. Dette er kr 48 218 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsakelig lavere kostnader til kabel tv. RiksTV for desember 2019 – 29.02.2020 er i sin helhet tatt inn i 2019-regnskapet. Det utgjør kr 27 824 i for lav kostnad i 2020.

Ellers er det noe lavere kostnader på alle driftskostnader enn budsjettert, bortsett fra under konto for energi og fyring. Styret vil fremforhandle ny stordriftsavtale.

Resultat

Årets resultat på kr 710 491,- 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 1 476 407,- 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.



Bjørn Stallaesv. 21/29 B/L

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.

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 energibudsjett som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 5429,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bjørn Stallaesv. 21/29 B/L.

Lån

Bjørn Stallaesv. 21/29 B/L har lån fire lån i OBOS. Lånnummer 98207360317 som er et annuitetslån med månedlige forfall og 1,87 % flytende eff.rente. Lånnummer 98207602485 som er et annuitetslån med månedlige forfall og 1.81 % eff. flytende rente. Lånnummer 98207647179 som er et annuitetslån med månedlige forfall og 1,84 % flytende eff. rente. Lånnummer 98207647365 som også er et annuitetslån med månedlige forfall og 1,83 % eff. flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Bjørn Stallaresvei 21-29

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Bjørn Stallaresvei 21-29.

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 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>

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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-05-06 21:37:54Z



Penneo Dokumentnøkkel: DPEFY-IE4VT-ANP1T-L2OPD-ZHK0B-73SKX

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 415 392	1 245 893	1 415 392	1 476 407
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		710 491	783 140	540 950	1 082 681
Fradrag for gjennomført påkostn.		0	6 671 577	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-6 671 577	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-649 475	-613 641	-604 000	-688 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		61 016	169 499	-63 050	394 681
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 476 407	1 415 392	1 352 342	1 871 088
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 683 018	1 605 609		
Kortsiktig gjeld		-206 611	-190 217		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 476 407	1 415 392		



Bjørn Stallaesv. 21/29 B/L

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 422 241	3 425 456	3 428 000	3 399 000
Andre inntekter		0	188	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 422 241	3 425 644	3 428 000	3 399 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-123 133	-111 334	-122 950	-111 315
Styrehonorar	4	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	5	-11 651	-9 743	-12 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-151 223	-146 960	-153 000	-155 500
Konsulenthonorar	6	-821	-36 051	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-236 475	-157 293	-251 000	-201 000
Forsikringer		-165 101	-150 450	-163 000	-180 000
Kommunale avgifter	8	-374 203	-347 127	-378 100	-377 378
Energi/fyring	9	-743 500	-672 786	-700 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-317 626	-359 066	-377 000	-331 726
Andre driftskostnader	10	-110 099	-103 205	-115 000	-123 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 363 832	-2 224 014	-2 412 050	-2 329 919
DRIFTSRESULTAT		1 058 409	1 201 630	1 015 950	1 069 081
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	10 241	14 900	9 000	16 500
Finanskostnader	12	-358 159	-433 390	-484 000	-2 900
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-347 918	-418 490	-475 000	13 600
ÅRSRESULTAT		710 491	783 140	540 950	1 082 681
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		710 491	783 140		



Bjørn Stallaesv. 21/29 B/L

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	11 429 497	11 429 497
Tomt		648 807	648 807
SUM ANLEGGSMIDLER		12 078 304	12 078 304
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		19 085	46 332
Forskuddsbetalte kostnader		29 949	0
Driftskonto OBOS-banken		104 064	85 889
Sparekonto OBOS-banken		1 526 847	1 470 615
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 073	2 772
SUM OMLØPSMIDLER		1 683 018	1 605 609
SUM EIENDELER		13 761 322	13 683 913
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 69 * 100		6 900	6 900
Udekket tap	14	-4 394 280	-5 104 771
SUM EGENKAPITAL		-4 387 380	-5 097 871
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	16 408 042	17 057 517
Borettsinnskudd	16	1 534 050	1 534 050
SUM LANGSIKTIG GJELD		17 942 092	18 591 567
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		55 141	50 089
Leverandørgjeld		131 027	121 399
Skyldige offentlige avgifter	17	6 899	6 046
Påløpte renter		1 597	2 664
Annen kortsiktig gjeld	18	11 946	10 019
SUM KORTSIKTIG GJELD		206 611	190 217
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 761 322	13 683 913
Pantstillelse	19	24 714 050	24 714 050
Garantiansvar		0	0



Bjørn Stallaresv. 21/29 B/L

Oslo, 4.05.2021
Styret i Borettslaget Bjørn Stallaresvei 21-29

Knut Anton Aune /s/ Merethe Alm /s/ Pernille Fjeld /s/ Sturla Solberg Opsahl /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 882 488
Indre Vedlikehold	479 964
Kabel-tv	344 862
Nedbetaling	287 280
Balkong	146 832



Bjørn Stallaesv. 21/29 B/L

Ytre vedlikehold	109 884
Forretningslokale	84 000
Parkering	78 000
Internett	13 731
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 427 041

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-4 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 422 241

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-83 541
Påløpte feriepengar	-11 946
Arbeidsgiveravgift	-31 794
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	5 787
Yrkesskadeforsikring	-1 639
SUM PERSONALKOSTNADER	-123 133

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 130 000. I tillegg har styret fått dekket gavekort for kr 650, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 651.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-821
SUM KONSULENTHONORAR	-821

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-22 916
Drift/vedlikehold VVS	-16 394
Drift/vedlikehold elektro	-9 428
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 869
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-49 795
Drift/vedlikehold brannsikring	-83 176
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-10 315
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 581



Bjørn Stallaesv. 21/29 B/L

Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-236 475

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-213 126
Feieavgift	-2 104
Renovasjonsavgift	-158 974
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-374 203

NOTE: 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-15 093
Strøm oljefyr el.bereder	-728 407
SUM ENERGI / FYRING	-743 500

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-8 648
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 626
Driftsmateriell	-6 333
Renhold ved firmaer	-56 160
Snørydding	-21 704
Andre fremmede tjenester	-122
Kontor- og datarekvisita, kopipapir	-80
Trykksaker	-659
Andre kostnader tillitsvalgte, gavekort	-650
Andre kontorkostnader webhotell	-350
Porto	-1 361
Drivstoff biler, maskiner osv.	-67
Bankgebyr	-3 340
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-110 099

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	81
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 232
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 928
SUM FINANSINNTEKTER	10 241

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-36 562
--	---------



Bjørn Stallaesv. 21/29 B/L

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-13 693
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-18 153
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-208 761
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-34 774
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-46 138
Renter på leverandørgjeld	-78
SUM FINANSKOSTNADER	-358 159

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1983	4 757 920
Tilgang 2019	6 671 577
SUM BYGNINGER	11 429 497

Tomten ble kjøpt i 1983.

Gnr.83/bnr.145

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

NOTE: 14

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2006	-4 180 000
Nedbetalt tidligere	2 382 647
Nedbetalt i år	243 678
	-1 553 675

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-2 405 000
Nedbetalt tidligere	120 443
Nedbetalt i år	60 442
	-2 224 115

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.



Bjørn Stallaesv. 21/29 B/L

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-3 200 000
Nedbetalt tidligere	160 241
Nedbetalt i år	80 415
	-2 959 344

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-7 494 674
Økning 2018	-3 000 000
Nedbetalt tidligere	559 276
Nedbetalt i år	264 940
	-9 670 908

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-16 408 042**

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1983	-1 431 500
Nedbetaling økning tidl.	7 700
Øket 1993	-22 650
Øket 1994	-15 500
Øket 1995	-72 100

SUM BORETTSINNSKUDD **-1 534 050**

NOTE: 17

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-3 073
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 826

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-6 899**

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-11 946
-------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-11 946**

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 534 050
Pantelån	16 408 042
TOTALT	17 942 092

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

Bygninger	11 429 497
-----------	------------



Bjørn Stallaesv. 21/29 B/L

Tomt	648 807
TOTALT	12 078 304



Annen informasjon om borettslaget

Vaktmestertjeneste

Vaktmester Svein Stensland ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse.

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 bruker/eier. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til forretningsfører.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i OBOS skadeforsikring AS med polisenummer 11269. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, 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

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, 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

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til 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.

Internett og kabel-TV

RiksTV og Lynet er borettslagets leverandør av hhv. TV- og bredbåndstjenester.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Borettslaget er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagets fellesanlegg.



Bjørn Stallaesv. 21/29 B/L

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

2018	Balkongprosjekt.	Balkongteam AS
2017-2018	Oppussing av fasader	Malercompagniet Oslo AS
2017-2018	Prosjektledelse av balkong- og fasadeprosjekt	OPAK
2015	Omtekking av yttertak	
2012	Bad og søylrør rehabilitering	
2006 - 2006	Vindusrehabilitering	Byttet vinduer i 2006



Bjørn Stallaesv. 21/29 B/L

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

Det ordinære årsmøte i Bjørn Stallaesv. 21/29 B/L blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27. mai kl 0900 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 30.05.2021 kl 0900.

Selskapsnummer: 6084 Selskapsnavn Bjørn Stallaesv. 21/29 B/L

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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.

Knut Aune og Sturla Opsahl velges som protokollvitner.

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 130 000,-.

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

Saker til behandling:

Det er ingen forslag.



Bjørn Stallaesv. 21/29 B/L

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

Det skal velges 1 styreleder, 3 styremedlemmer, og 2 varamedlemmer.

Verv	Navn på kandidat	For
Leder:	Knut Aune	2. år
Styremedlem	Sturla Opsahl	2.år
Styremedlem	Line Tykesson	2.år
Styremedlem	Anders Lilan	2 år
Varmedlem	Svein Stensland	1.år
Varmedlem	Reidar Guttormsen	1.år
Varmedlem	Ananda Magnussen	1.år

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