



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 967 763 179
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 246 568	4 244 962
Sum inntekter		4 246 568	4 244 962
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	220 200
Annen driftskostnad		2 805 200	3 066 092
Sum kostnader		3 033 400	3 286 292
Driftsresultat		1 213 168	958 670
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 720	9 173
Sum finansinntekter		3 720	9 173
Annen finanskostnad		247 062	313 821
Sum finanskostnader		247 062	313 821
Netto finans		-243 342	-304 648
Ordinært resultat før skattekostnad		969 826	654 022
Ordinært resultat etter skattekostnad		969 826	654 022
Årsresultat		969 826	654 022
Totalresultat		969 826	654 022
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		969 826	654 022
Sum overføringer og disponeringer		969 826	654 022



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		889 859	889 859
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		835 006	1
Sum varige driftsmidler		1 724 865	889 860
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 724 865	889 860
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		35 789	426
Sum fordringer		35 789	426
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 337 940	2 037 198
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 337 940	2 037 198
Sum omløpsmidler		2 373 729	2 037 624
SUM EIENDELER		4 098 594	2 927 484

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 300	10 300
Sum innskutt egenkapital		10 300	10 300
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		10 424 980	11 394 806
Sum opptjent egenkapital		-10 424 980	-11 394 806
Sum egenkapital		-10 414 680	-11 384 506
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 351 324	14 002 447
Øvrig langsiktig gjeld		177 350	177 350
Sum annen langsiktig gjeld		13 528 674	14 179 797
Sum langsiktig gjeld		13 528 674	14 179 797
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		76 393	74 772
Leverandørgjeld		864 964	19 881
Annen kortsiktig gjeld		43 244	37 540
Sum kortsiktig gjeld		984 601	132 193
Sum gjeld		14 513 275	14 311 990
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 098 594	2 927 484



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 298496

Enheten

Organisasjonsnummer: 967 763 179
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 31.05.2022



Organisasjonsnr: 967 763 179
BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 246 568	4 244 962
Sum inntekter		4 246 568	4 244 962
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	220 200
Annen driftskostnad		2 805 200	3 066 092
Sum kostnader		3 033 400	3 286 292
Driftsresultat		1 213 168	958 670
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 720	9 173
Sum finansinntekter		3 720	9 173
Annen finanskostnad		247 062	313 821
Sum finanskostnader		247 062	313 821
Netto finans		-243 342	-304 648
Ordinært resultat før skattekostnad			
		969 826	654 022
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		969 826	654 022
Årsresultat		969 826	654 022
Totalresultat		969 826	654 022
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		969 826	654 022
Sum overføringer og disponeringer		969 826	654 022



Organisasjonsnr: 967 763 179
BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		889 859	889 859
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		835 006	1
Sum varige driftsmidler		1 724 865	889 860
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 724 865	889 860
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		35 789	426
Sum fordringer		35 789	426
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 337 940	2 037 198
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 337 940	2 037 198
Sum omløpsmidler		2 373 729	2 037 624
SUM EIENDELER		4 098 594	2 927 484
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 300	10 300
Sum innskutt egenkapital		10 300	10 300



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	10 424 980	11 394 806
Sum opptjent egenkapital	-10 424 980	-11 394 806
Sum egenkapital	-10 414 680	-11 384 506
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 351 324	14 002 447
Øvrig langsiktig gjeld	177 350	177 350
Sum annen langsiktig gjeld	13 528 674	14 179 797
Sum langsiktig gjeld	13 528 674	14 179 797
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	76 393	74 772
Leverandørgjeld	864 964	19 881
Annen kortsiktig gjeld	43 244	37 540
Sum kortsiktig gjeld	984 601	132 193
Sum gjeld	14 513 275	14 311 990
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 098 594	2 927 484



Organisasjonsnr: 967 763 179
BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Borettslaget Bjølsenborgen

10. mai 2022

Selskapsnummer: 5543





Velkommen til årsmøte i Borettslaget Bjølsenborgen

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

Dato for årsmøtet:

10. mai 2022 kl. 18:00, Kaysalen, Sagene Samfunnshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Etablering av låsbar sykkelparkering i bakgården
5. Forslag til endring i husordensreglene angående fuglemating
6. Tilstandsvurdering og skifte av inngangsdører
7. Tilbakeføring til 9 parkeringsplasser
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Bjølsenborgen



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Styrets innstilling

Styret foreslår forvaltningskonsulent i Obos Asgeir Tannum som møteleder.

Styret foreslår Asgeir Tannum som til å føre protokoll og andelseier NN som protokollvitne.

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat på NOK 969 826 til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5543 Årsrapport 2021_versjon240422.pdf



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200,000.

Godtgjørelsen er ment å kompensere for ordinært styrearbeid og det ansvaret styret har. Styrehonoraret fordeles mellom styremedlemmene av styret. Beløpet har vært det samme siden 2017. Honorar er lagt inn i årets budsjett.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til NOK 200,000

Sak 4

Etablering av låsbar sykkelparkering i bakgården

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget har per i dag plass til å parkere ca 50 sykler i bakgården.

Sykkeltyverier er et stort problem, og vi ønsker derfor å etablere låsbare sykkelskur. Borettslaget har fra 2018 en oppteignet plan for sykkelskur, og rehabilitering av bakgården. I tråd med vedtaket fra i fjor om en skrittvis tilnærming for oppgradering av bakgården, startet vi da med å flytte avfallshåndteringen ut av bakgården. De ledige arealene dette har frigjort, ser styret det som naturlig å bruke til andre formål.

Oslo kommune har en støtteordning for etablering av sikker sykkelparkering i borettslag og sameier. Midlene deles ut fortløpende. Borettslaget vil søke om støtte raskt dersom generalforsamlingen støtter forslaget. Det vil også søkes om støtte blant andre aktuelle støtteordninger, som for eksempel 'Obos gir tilbake'.

Styret har ikke prosjektert tiltaket eller hentet inn anbud, men anslår basert på informasjon om tilsvarende prosjekter at et kostnadsramme mellom 800,000 og 1,500,000 er realistisk. Avhengig av omfang, kostnad og eventuell støtte har borettslaget økonomi til å finansiere deler av kostnadene over driftsbudsjett. Men et låneopptak vil trolig være nødvendig for å opprettholde god likviditet i laget. Borettslaget har lav gjeldsgrad.



Styret anbefaler å legge følgende prinsipper for etablering av sykkelskur til grunn:

- Sykkelskurene skal være låsbare med tak, utført i spileverk for å slippe gjennom lys (se vedlegg for flere detaljer og eksempelbilder).
- Sykkelskur skal etableres på dagens store parkering, men med sikte på at grantreet kan beholdes. Kanskje kan vi også legge opp fast juletrebelysning i grantreet?
- Mindre sykkelskur og redskapsbod kan etableres ved de to gamle søppelskurene som rives. Disse skurene er i dårlig stand og har ikke en størrelse/utforming som passer for avlåst sykkelparkering
- Skurene bør etableres med en høyde som ikke er til sjenanse for leiligheter i første etasje, dvs med omtrent samme høyde som dagens søppelskur
- Det store sitteområdet vil ikke berøres.
- Noen plasser bør avsettes til større lastesykler.
- Det bør etableres noen åpne parkeringsplasser for syklende gjester.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å etablere låsbare sykkelskur i bakgården, med sikte på sikker parkering for mellom 90 - 100 sykler. Styret gis fullmakt til å lånefinansiere hele eller deler av tiltaket.

Vedlegg

2. SYKKELPARKERING_vedlegg.pdf

Sak 5

Forslag til endring i husordensreglene angående fuglemating

Forslag fremmet av:

Alf Martin Lie

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dette forslaget søker å balansere muligheten for fuglemating med hensynet til å ta vare på bygningsmassen og ikke skape ulempe for andre beboere. Mating av fugler kan være en veldig gledesbringende aktivitet, og det kan være svært positivt for småfuglene i



miljøbydelen vår. Det er veldig synd å ha et generelt forbud mot dette. Samtidig er det lurt å ha en sikkerhetsventil mot måter å mate fugl på som kan være til skade eller sjenanse. For eksempel kan ansamling av fuglemat eller matrester på bakken tiltrekke seg rotter og mus som kan gjøre skade på bygningen, eller naboers vinduer kan bli tilgriset. Det går fint å mate fugler på en hensynsfull og god måte som unngår dette. Med dette forslaget åpner vi for at hensynsfull fuglemating skal være tillatt (til glede både for beboere og småfugl), samtidig som vi unngår mulige skadevirkninger ved fuglemating.

Styrets innstilling

Styret mener hensynet til de som er sjenert av fuglemating må veie tyngre enn hensynet til de som ønsker fuglemating. Fuglemating kan medføre tilgrising av vinduer i underliggende leiligheter.

Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Følgende formulering i husordensreglene:

«Det er forbudt å legge eller kaste ut mat til fuglene.»

endres til:

«Det er forbudt å legge eller kaste ut mat til fuglene på bakken. Fuglematere på eller ved vindu kan benyttes, men kun dersom fuglematingen ikke er til sjenanse for andre beboere. Fuglemat som eventuelt ramler ned på bakken skal fjernes jevnlig.»

Sak 6

Tilstandsvurdering og skifte av inngangsdører

Forslag fremmet av:

Rikke Jensen og Jonny Roar Sundnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Flere av inngangsdørene til borettslagets oppganger er i dårlig stand, og kan lett åpnes bare ved å dylte på de og dette skaper utrygghet blant beboerne. Samtidig kan de være vanskelige å få låst. Vi ønsker at dører skiftes ved behov, på en måte som ivaretar sikkerhet og estetiske kvaliteter. Nye dører av liknende type koster mellom 35 - 50,000 per dør. Borettslaget har 11 oppgangsdører og fire utgangsdører til bakgård fra kjeller.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen ber styret foreta en tilstandsvurdering av alle hovedinngangsdører, samt kjellerdører i bakgård med sikte på utskiftning. Om tilstandsvurdering tilsier at flere dører kan vare en stund til, og ikke alle bør skiftes samtidig, bør styret hensynta at dørene skal være mest mulig like og i tråd med byggets



estetikk. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å lånefinansiere tiltaket med inntil NOK 700,000 dersom dette er nødvendig for å få gjennomført tiltaket.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret foreta en tilstandsvurdering av alle hovedinngangsdører, samt kjellerdører i bakgård med sikte på utskiftning. Om tilstandsvurdering tilsier at flere dører kan vare en stund til, og ikke alle bør skiftes samtidig, bør styret hensynta at dørene skal være mest mulig like og i tråd med byggets estetikk. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å lånefinansiere tiltaket med inntil NOK 700,000 dersom nødvendig for å få gjennomført tiltaket.

Sak 7

Tilbakeføring til 9 parkeringsplasser

Forslag fremmet av:

Alf Martin Lie

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har nå bare 8 parkeringsplasser igjen på det samme området hvor det tidligere var 9 parkeringsplasser (den gamle oppmerkingen er fremdeles synlig). Det ble fjernet totalt 4 parkeringsplasser i vinter. 3 av disse ble fjernet for å gi plass til de nye nedgravde avfallsdunkene, som ble vedtatt på fjorårets generalforsamling. Den siste er, ifølge styret, fjernet for å gjøre resterende plasser bredere. Dette fremstår som ufornuftig bruk av plass når det er så stor mangel på parkeringsplasser i området og vi samtidig har mange beboere på venteliste for parkeringsplass. Dette medfører også tapte leieinntekter for borettslaget hvert år. Dette forslaget går ut på å tilbakeføre til 9 parkeringsplasser på dette området og beholde den gamle oppmerkingen av plassene.

Mer detaljer og utdypning:

Alle de 9 gamle plassene er på rundt 2,4 m (jeg har målt dem til mellom 2,39 og 2,41 m) unntatt den lengst til venstre som er bredere på 2,48 m. Ifølge Statens Vegesens vegnormal kan plasser helt ned til 2,3 m bredde godkjennes. Der anbefales det en bredde på 2,5 m, mens 2,3 m er minimumsbredde der det ikke er hindre og 2,4 m er minimumsbrdde der det er hindre. Alle de gamle plassene våre er altså over minumusbredde og rundt minimumsberdde der det er hindre (sistnevnte er mest aktuelt på plassen lengst til venstre som er inntil den nye murveggen opp mot avfallsbeholderne, denne plassen er også bredere på nesten 2,5 m).



Plassen som er tilgjengelig er på totalt 21,48 m (målt av forslagsstiller). Det blir hele 2,68 m per plass ved 8 plasser. Borettslaget mister 8.400,- i leieinntekter årlig for at noen få skal få veldig brede parkeringsplasser. Det fremstår som en litt dårlig bruk av fellesskapets midler.

Mandatet på fjorårets generalforsamling var at inntil 5 parkeringsplasser kunne fjernes for å etablere nedgravd avfallshåndtering. Det ble presisert i etterkant at det kun skulle fjernes så mange plasser som er nødvendig. Det var ingenting i dette mandatet om å fjerne plasser for å gjøre de resterende plassene bredere, det handlet kun om å fjerne plasser som var nødvendig for avfallshåndteringen. Det er heller ikke nødvendig å gjøre disse plassene bredere. De 9 tidligere plassene bør tilbakeføres.

Vedlegg:

«Statens Vegvesens vegnormal legger til grunn at oppstillingsplasser for personbiler bør ha en lengde på 5m og bredde på 2,5m. Normalen redegjør riktignok for at parkeringsplass med biloppstillingsplasser med bredde helt ned til 2,3m vil være å anse som preakseptert løsning forutsatt at disse forøvrig er dimensjonert med utforming iht. Vegnormalens Tabell E.19: Krav til dimensjoner for personbilparkering. Her fremkommer det under pkt. for oppstillingsplasser med 2,3m bredde at "Smale bredder bør ikke brukes der det er vegger, søyler eller andre hindre over kantsteinshøyde. Av dette følger at Vegnormalen definerer 2,4m som minste preaksepterte bredde på biloppstillingsplasser hvor slike hindre finnes».

(hentet fra

http://www.eiendomsinformasjon.no/avkjørsel-atkomst-og-parkering_269.html)

Styrets innstilling

Ved etablering av nye ladeklare p-plasser måtte styret ta hensyn til en god plassering av avfallsbrønnene og avstandskrav på én meter på hver side av avfallsbrønnen, samt lyktestolpenes plassering. Dette gjorde det naturlig å legge alle p-plassene samlet mellom lyktestolpene. Her var det før ni smale parkeringsplasser. Styret valgte å etablere nye som var med normert bredde selv om dette ikke er lovpålagt, fordi biler blir bredere og bredere. Dagens normbredde vurderes p.t av SINTEF med sannsynlig konklusjon at denne skal utvides ytterligere. Det ville etter styrets vurdering ikke være hensiktsmessig å etablere ni smale p-plasser, p-plasser vi vet flere andelseiere oppfattet som for smale.

Styret mener at dette er en beslutning innenfor styrets mandat og ansvar. Dersom forslaget vedtas bør flere av de nedgravde ladestolpene flyttes, siden de vil komme skjevt på parkeringsplassen.

Styret støtter ikke vedtaket.



Forslag til vedtak

Det tilbakestilles til 9 parkeringsplasser på området mellom lyktestolpene til høyre (ved Mogata), der det nå er gjort om til 8 parkeringsplasser. Parkeringsplassene vil da følge den gamle oppmerkingen.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges tre styremedlemmer: to styremedlemmer for to år og et styremedlem suppleres for ett år på grunn av flytting.

Varamedlem velges for ett år.

Valgkomiteen har informert om valget via SMS, og sak på nett og Facebook. Interesserte andelseiere ble oppfordret til å melde seg.

Valgkomiteens innstilling foreligger ikke, men vil bli gjort kjent på generalforsamlingen.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem, supplering Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

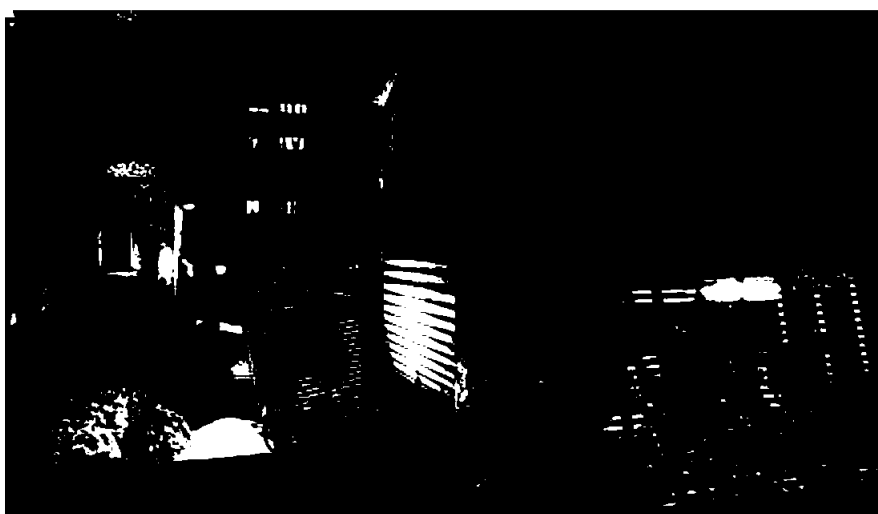
Valg av 2 valgkomitémedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

SYKKELPARKERING

Statens Vegvesens sykkelhåndbok anbefaler at det dimensjoneres for 1-3.plasser per bolig. I dag finnes det om lag 50 sykkelplasser i gårdsrommet, og den kapasiteten er for lav i forhold til behovet. Et grovt beregnet behov kan være 100 plasser totalt - altså 1.plass per boenhet. En mulighet er å ha stativ i to etasjer, for eksempel stativet nedenfor som tar 2 sykler per 40cm. Dette kan enkelt bygges inn i et sykkelkur.



Eksempelbilder med spileverk, klatreplanter, toetasjes sykkelstativ og belysning.





ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Pål Wilter Skedsmo	Kongsvingergata 9 G
Styremedlem	Ida Falck Øien	Kongsvingergata 9 G
Styremedlem	Øydis Lebiko (på valg)	Grimstadgata 30 N
Styremedlem	Marco Somenzi (på valg)	Grimstadgata 30 O
Styremedlem	Robin Erik Udéhn (på valg)	Grimstadgata 30 K
Varamedlem	Eirik Brodtkorb Traavik (på valg)	Kongsvingergata 9 F

Valgkomiteen

Lars Tranum Arnegaard	Kongsvingergata 9 F
Stine Røsok Dahl	Grimstadgata 30 N

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Bjølsenborgen

Borettslaget består av 101 andelsleiligheter.

Borettslaget Bjølsenborgen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 967763179, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Kongsvingergata 9 E, F, G
Grimstadgata 30 H, J, K, L, M, N, O, P

Gårds- og bruksnummer:

221 106 74

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 Bjølsenborgen har INGEN ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret står for den daglige driften av Borettslaget Bjølsenborgen. Dette inkluderer rutinemessig oppsyn med renholdere, vaktmestere og gartnere samt oppfølging av andre som engasjeres for å utføre oppgaver for borettslaget. Det gjelder også administrering i tilknytning til eiendomsmeglere og OBOS ved salg og kjøp av leiligheter, samt søknader om bruksoverlatelser. I tillegg inkluderer det administrering av vaskeriene i oppgangene G



og M og av borettslagets parkeringsplasser, samt løpende oppgaver og assistanse til beboerne etter henvendelser vedrørende ulike saker. Styret har besørget utplanting av bed, lusing i bed og vanning og stell av planter.

Styret har i inneværende periode hatt 10 ordinære styremøter, en god del av disse er gjennomført digitalt. I tillegg har styret hatt møter med tilbydere, befaringer med vaktmester og håndverkere. Styrets varamedlem Eirik Traavik har deltatt i styrets arbeid nesten hele året, siden Robin Udehn har vært i permisjon og fordi Øydis Lebiko flyttet fra borettslaget i februar.

Norsk Brannvern har inspisert fellesarealer og sjekket brannvernutstyr i den enkelte leilighet. Oppgradering til nytt callinganlegg påbegynt i 2019 er nå ferdigstilt for alle oppganger.

Styret har i tråd med generalforsamlingens vedtak etablert avfallsbrønner i Mogata. De resterende parkeringsplassene er samtidig gjort ladeklare og borettslaget har mottatt tilsagn om støtte fra Oslo kommune til dette. Utgiftene til ladeanlegg og tilsagnet vil regnskapsføres i 2022.

Arealet bak avfallsbrønner og parkeringsplasser inn mot bygget er drenert på nytt. Det gjenstående arealet der det før var 9 parkeringsplasser, var for trangt til å overholde normen om 2,5 meters brede parkeringsplasser. Styret valgte derfor å gjøre om dette området til 8 parkeringsplasser, i og med at gjennomsnittsbilen blir bredere og bredere. Tiltaket har for 2021 hatt en kostnad på NOK 835,005 og noe mer tilkommer i 2022. Tiltaket ble noe dyrere enn først antatt, dette skyldes først og fremst at det måtte sprenges i grunnen og at innkjøpsprisen på avfallsbrønnene økte i løpet av 2021. Siden avfallsbrønnene er en investering i nytt anleggsmiddel, avskrives kostnadene etter regnskapsloven over flere år. Det betyr at kostnadene er betalt i 2021 og 2022, men regnskapsføres over en avskrivingsperiode satt til syv år. Anlegget er ventet å vare vesentlig lenger enn denne avskrivingsperioden, se ellers note 14.

Coronapandemien har påvirket borettslaget ved at vårdugnaden ikke lot seg gjennomføre på ordinær måte. I stedet ble containere bestilt for en uke av gangen der andelseiere ble oppfordret til å rydde og bidra ved behov og når det passet. Høsten 2021 gjennomførte borettslaget vanlig dugnad med svært godt oppmøte. Styret takker for innsatsen!

I samarbeid med Bydel Sagene arrangerte borettslaget en bakgårdkonsert i august, og på 17. mai spilte Bjølsen skoles musikkorps i bakgården.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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



Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 246 568,-.

Avvik mot budsjett skyldes leiefritak p-plasser i november og desember, samt avvik tomme leieforhold da det har vært registrert flere objekter hos OBOS en faktiske plasser. Dette er nå rettet opp i.

Andre inntekter, kr 67 605,-, består av automatpenger vaskeri, avklaring forkjøpsrett og salg av nøkler. Se note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 033 400,-.

Dette er kr 266 300,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre forbruk til drift og vedlikehold enn hva som ble avsatt i budsjettet. Energikostnadene er høyere enn budsjett, men dette er ingen stor kostnad for borettslaget.

Resultat

Årets resultat på kr 969 826,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 389 128,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 282 000,- til større vedlikehold som omfatter utskifting av el-tavler, rehabilitering av balkonger og avfallsbrønner.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 forventes å øke noe. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Bjølsenborgen.

Lån

Borettslaget Bjølsenborgen har lån i Handelsbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 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 2022.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

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 Bjølsenborgen

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Bjølsenborgen.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig



for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HPSJZ-1BXKW-ECXEF-SUPHU-DSDAN-6AALA



BORETTLAGET BJØLSENBORGEN ORG.NR. 967 763 179, KUNDENR. 5543

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 905 431	1 862 268	1 905 431	1 389 129
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		969 826	654 022	668 300	482 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-835 005	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-651 123	-610 859	-633 000	-668 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-516 302	43 163	35 300	-186 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 389 128	1 905 431	1 940 731	1 203 129
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 373 729	2 037 624		
Kortsiktig gjeld		-984 601	-132 193		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 389 128	1 905 431		



BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN ORG.NR. 967 763 179, KUNDENR. 5543

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 178 963	4 175 602	4 195 000	4 360 000
Andre inntekter	3	67 605	69 360	70 000	70 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 246 568	4 244 962	4 265 000	4 430 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-20 200	-28 200	-28 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-10 064	-13 480	-12 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-154 463	-150 185	-152 500	-161 000
Konsulenthonorar	7	-15 467	-2 660	-6 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-652 120	-912 274	-1 000 000	-1 282 000
Forsikringer		-275 713	-256 217	-264 000	-290 000
Festeavgift		-347 238	-347 238	-347 000	-347 000
Kommunale avgifter	9	-654 728	-637 664	-645 000	-661 000
Energi/fyring		-50 312	-31 001	-35 000	-44 000
TV-anlegg/bredbånd		-313 767	-400 485	-300 000	-310 000
Andre driftskostnader	10	-331 328	-314 888	-310 000	-363 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 033 400	-3 286 292	-3 299 700	-3 719 000
DRIFTSRESULTAT		1 213 168	958 670	965 300	711 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 720	9 173	0	0
Finanskostnader	12	-247 062	-313 821	-297 000	-229 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-243 342	-304 648	-297 000	-229 000
ÅRSRESULTAT		969 826	654 022	668 300	482 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		969 826	654 022		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	889 859	889 859
Andre varige driftsmidler	14	835 006	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1 724 865	889 860
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 757	426
Forskuddsbetalte kostnader		29 032	0
Driftskonto OBOS-banken		710 234	413 011
Sparekonto OBOS-banken		1 627 707	1 624 187
SUM OMLØPSMIDLER		2 373 729	2 037 624
SUM EIENDELER		4 098 594	2 927 484
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 103 * 100		10 300	10 300
Udekket tap	15	-10 424 980	-11 394 806
SUM EGENKAPITAL		-10 414 680	-11 384 506
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	13 351 324	14 002 447
Borettsinnskudd	17	177 350	177 350
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 528 674	14 179 797
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 244	37 540
Leverandørgjeld		864 964	19 881
Påløpte renter		23 117	21 429
Påløpte avdrag		53 276	53 343
SUM KORTSIKTIG GJELD		984 601	132 193
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 098 594	2 927 484
Pantstillelse	18	15 177 350	15 177 350
Garantiansvar		0	0



Oslo, 06.04.2022
Styret i Borettslaget Bjølsenborgen

Pål Wilter Skedsmo /s/

Ida Falck Øien /s/

Øydis Lebiko /s/

Marco Somenzi /s/

Robin Erik Udéhn /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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 981 108
Trappevask	110 292
Parkering	84 000
Eiendomsskatt	8 048
Vedlikehold	2 328
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 185 776

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-6 813
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 178 963

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	5 050
Avklaring forkjøpsrett	59 805
Nøkler	2 750
SUM ANDRE INNTEKTER	67 605

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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 2020/2021, og er på kr 200 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 064.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 092
Laderådgivning, Norsk Elbilforening	-14 375
SUM KONSULENTHONORAR	-15 467

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-394 729
Drift/vedlikehold VVS	-3 619
Drift/vedlikehold elektro	-65 790
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-112 371
Drift/vedlikehold brannsikring	-48 697
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 700
Drift/vedlikehold fryseanlegg	-13 235
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-4 283
Kostnader dugnader	-3 696
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-652 120



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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 545
Vann- og avløpsavgift	-355 927
Feieavgift	-21 802
Renovasjonsavgift	-268 944
Eiendomsskatt næring	-6 510
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-654 728

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-31 396
Verktøy og redskaper	-2 287
Lyspærer og sikringer	-6 061
Vaktmestertjenester	-164 870
Renhold ved firmaer	-103 170
Andre fremmede tjenester	-2 159
Trykksaker	-1 386
Andre kontorkostnader	-1 907
Porto	-3 182
Bank- og kortgebyr	-4 296
Velferdskostnader	-10 615
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-331 328

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 520
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	200
SUM FINANSINNTEKTER	3 720

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-246 967
Renter på leverandørgjeld	-95
SUM FINANSKOSTNADER	-247 062

NOTE: 13**BYGNINGER**

Bygg	889 859
SUM BYGNINGER	889 859

Gnr.221/bnr.74 M. flere

Tomten er festet av Oslo Kommune i 80 år fra 1984.



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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskerianlegg		
Kostpris	1	1
Avfallsbrønner		
Tilgang 2021	835 005	
		835 005
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		835 006

NOTE: 15**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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,99 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere	997 553	
Nedbetalt i år	651 123	
		-13 351 324
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-13 351 324

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-177 350
SUM BORETTSINNSKUDD	-177 350

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	177 350
Pantelån	13 351 324
Påløpte avdrag	53 276
TOTALT	13 581 950

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

Bygninger	889 859
TOTALT	889 859



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Pål Wilter Skedsmo Kongsvingergata 9 G

Ida Falck Øien Kongsvingergata 9 G

Øydis Lebiko Grimstadgata 30 N

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. [Navn] [Adresse]

2. [Navn] [Adresse]

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

I valgkomiteen for Borettslaget Bjølsenborgen

Lars Trandum Arnegaard
Stine Røsok Dahl



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Se borettslagets hjemmeside på <http://www.bborgen.no> for ytterligere informasjon.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Vaktmester Andersen AS ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse

Renhold

Borettslaget har avtale med Absolutt Rent AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har 8 parkeringsplasser, beboere som ønsker plass kan ta kontakt med styret for å sette seg på venteliste

Nøkler

Systemnøkler (til dører i fellesarealer – hovedinngang, kjeller og loft) bestilles og kjøpes av styret.

Skilt

Navneskilt til porttelefonen (ved hovedinngangsdør) og postkasse bestilles av styret. Navneskilt til egen inngangsdør bestilles av beboerne.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6650107. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Vedlikehold og rehabilitering

2006	Skorsteiner ble rehabilitert med rør i 2006 (kun skorsteiner i tilknytning til stue)
2007	Kjellervinduene ble skiftet
2010	Nye soilrør – flertallet av badene ble samtidig pusset opp av samme entreprenør, men i regi av hver enkelt andel
2013-2014	Nye låser til alle fellesdører Nytt navneskiltsystem til dørcallinganlegg (navneskilt bestilles av styret)
2014	Balkongoppgradering (Oppgang O) Utskifting av overlys i oppgang G Brannsikringstiltak i 2014/2015 (tetting av gjennomføringer, dørpumper installert på kjellerdører, røykvarslere, brannteppe og brannslange under vask i alle andeler)
2015-2016	Nye brannsikre loftsdører Noen kjellerdører byttet ut
2016	Oppgradert eltavler i kjeller oppgang J og H Pipetopper rehabilitert Byttet lamper i trapperom
2017	Rehabilitert vegger og bonet gulv i trapperom Montert nye postkasser Installert seriekoblede røykvarslere i fellesarealer



2018	Pusset og oljet ytterdører
2019	Byttet vinduer i alle leiligheter. Oppgradert til brannvinduer i F, G, K og O.
2019-2022	Nye callinganlegg i alle oppganger
2020	Ny drenering utenfor oppgangene E, F og G ut mot Kristiansandsgate
2021	Montert sikringsjern på alle oppgangsdører
2021	Ny drenering ut mot Mogata langs bygget ved oppgang O og P
2021-2022	Etablert avfallsbrønner og ladeklare parkeringsplasser



5543 Borettslaget Bjølsenborgen

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 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.