



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 567 907
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BJELKETUN BOLIGSAMEIE
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: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2022

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, 04.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 166 944	3 119 033
Sum inntekter		3 166 944	3 119 033
Kostnader			
Lønnskostnad		173 204	151 938
Annen driftskostnad		3 125 281	2 025 322
Sum kostnader		3 298 485	2 177 260
Driftsresultat		-131 541	941 773
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		47 854	49 372
Sum finansinntekter		47 854	49 372
Annen finanskostnad		108 110	132 740
Sum finanskostnader		108 110	132 740
Netto finans		-60 256	-83 368
Ordinært resultat før skattekostnad		-191 796	858 405
Ordinært resultat etter skattekostnad		-191 796	858 405
Årsresultat		-191 796	858 405
Totalresultat		-191 796	858 405
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-191 796	858 405
Sum overføringer og disponeringer		-191 796	858 405



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 535	2 694
Andre fordringer		21 800	11 010
Sum fordringer		23 335	13 704
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		288 312	842 125
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		288 312	842 125
Sum omløpsmidler		311 647	855 829
SUM EIENDELER		311 647	855 829

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 522 956	2 331 160
Sum opptjent egenkapital		-2 522 956	-2 331 160
Sum egenkapital		-2 522 956	-2 331 160
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 664 975	3 086 828
Sum annen langsiktig gjeld		2 664 975	3 086 828
Sum langsiktig gjeld		2 664 975	3 086 828
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		539	582
Leverandørgjeld		90 217	88 141
Annen kortsiktig gjeld		78 873	11 438
Sum kortsiktig gjeld		169 628	100 161
Sum gjeld		2 834 603	3 186 989
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		311 647	855 829



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 230341

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 567 907
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BJELKETUN BOLIGSAMEIE
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: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2022

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, 19.05.2022



Organisasjonsnr: 975 567 907
BJELKETUN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 166 944	3 119 033
Sum inntekter		3 166 944	3 119 033
Kostnader			
Lønnskostnad		173 204	151 938
Annen driftskostnad		3 125 281	2 025 322
Sum kostnader		3 298 485	2 177 260
Driftsresultat		-131 541	941 773
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		47 854	49 372
Sum finansinntekter		47 854	49 372
Annen finanskostnad		108 110	132 740
Sum finanskostnader		108 110	132 740
Netto finans		-60 256	-83 368
Ordinært resultat før skattekostnad		-191 796	858 405
Ordinært resultat etter skattekostnad		-191 796	858 405
Årsresultat		-191 796	858 405
Totalresultat		-191 796	858 405
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-191 796	858 405
Sum overføringer og disponeringer		-191 796	858 405



Organisasjonsnr: 975 567 907
BJELKETUN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 535	2 694
Andre fordringer		21 800	11 010
Sum fordringer		23 335	13 704
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		288 312	842 125
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		288 312	842 125
Sum omløpsmidler		311 647	855 829
SUM EIENDELER		311 647	855 829
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 522 956	2 331 160
Sum opptjent egenkapital		-2 522 956	-2 331 160



Sum egenkapital	-2 522 956	-2 331 160
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 664 975	3 086 828
Sum annen langsiktig gjeld	2 664 975	3 086 828
Sum langsiktig gjeld	2 664 975	3 086 828
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	539	582
Leverandørgjeld	90 217	88 141
Annen kortsiktig gjeld	78 873	11 438
Sum kortsiktig gjeld	169 628	100 161
Sum gjeld	2 834 603	3 186 989
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	311 647	855 829



Organisasjonsnr: 975 567 907
BJELKETUN BOLIGSAMEIE

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:



Til seksjonseierne i Bjelketun Boligsameie

Velkommen til årsmøte, torsdag 31. mars 2022 kl. 18.00 i OBOS, Hammersborg torg 1.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Bjelketun Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Bjelketun Boligsameie
avholdes torsdag 31. mars 2022 kl. 18.00 i OBOS, Hammersborg torg 1.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring i praksis ved tilkalling vaktelskap
- B) Vurdering utskiftning av avløpsrør
- C) Navn på ringeklokke
- D) Utskiftning av vinduer
- E) Rehabilitering av gavlvegg i bakgården

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 24.2.2022
Styret i Bjelketun Boligsameie

Tor Ole Stien/s/ Patrik Eian Fjeldstad/s/ Ove Ranheim/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tor Ole Stien	Thygesons Vei 14
Styremedlem	Patrik Eian Fjeldstad	Fjellgata 32 B
Styremedlem	Ove Ranheim	Sverdrups Gate 3
Varamedlem	Pablo Lozano Sedano	Sverdrups Gate 3

Valgkomiteen

Norunn Kosberg	Jens Bjelkes Gate 5
Amund Myklebust	Jens Bjelkes Gate 7

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

Generelle opplysninger om Bjelketun Boligsameie

Sameiet består av 56 seksjoner.

Bjelketun Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975567907, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Jens Bjelkes Gate 5
Jens Bjelkes Gate 7
Sverdrups Gate 3

Gårds- og bruksnummer:
228 429

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Bjelketun Boligsameie 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. Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Året har vært preget av utstrakt bruk av digitale plattformer grunnet pandemien. Allikevel er det gjennomført følgende større tiltak i sameiet:

- Nytt calling- og nøkkelsystem i alle oppgangene- (ca 530')
- Oppgradering/utbedring av heis (ca 160')
- Utbedring ventilasjonssystem (ca 60')
- Utbedring/luftespalter fasade mot bakgård S3 (ca 110')

Det er til sammen utført ikke-budsjetterte tiltak på ca 860'. Tiltakene har etter styrets vurdering vært nødvendige.

Andre løpende oppgaver:

- Ivaretagelse av løpende drift/prosjekter
- Klagebehandlinger, særlig støy fra utleieseksjoner
- Løpende kontakt med Obos/interessenter/beboere
- Oppfølging økonomi/budsjett/likviditet
- Fakturabehandling
- Endring av H-nr

Utfordringer i sameiet er dessverre i all hovedsak knyttet til seksjoner som er utleid.

Styret vurderer årets underskudd som ikke tilfredsstillende, men allikevel bra sett i lys av ikke-budsjetterte tiltak på ca 860'.

Samarbeidsklima i styret er meget tilfredsstillende og har foregått digitalt.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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.

Sameiet 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 3 166 944.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innkreving av strøm til el-biler.

Andre inntekter består av garasjeportåpnere.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 298 485.

Dette er kr 597 327 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utskiftning av calling-anlegg, utbedring av heiser og ventilasjon.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 191 796 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 142 019.

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 årsmøtet 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 kun beregnet kostnader til ordinært vedlikehold.

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert økt med kr 19 748. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bjelketun Boligsameie.

Lån

Bjelketun Boligsameie har 2 lån i OBOS-Banken.

Lånene er annuitetslån med flytende rente på 3,95 pt og lån 1 løper til 2031, mens lån 2 er nedbetalt i 2023. 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 sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.2.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Bjelketun Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Bjelketun Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 sameiets 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 sameiet 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.

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
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Bjelketun Boligsameie

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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 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>.

Oslo, 1. mars 2022

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BJELKETUN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 975 567 907, KUNDENR. 7315

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 152 376	3 090 852	3 153 000	3 297 000
Innbetalinger		0	1 000	0	0
Ladepunkt		11 568	0	0	15 000
Andre inntekter	3	3 000	27 181	0	15 000
SUM DRIFTSINTEKTER		3 166 944	3 119 033	3 153 000	3 327 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 404	-13 938	-19 458	-21 404
Styrehonorar	5	-151 800	-138 000	-151 800	-151 800
Revisjonshonorar	6	-5 625	-5 219	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-103 683	-100 810	-101 500	-105 000
Konsulenthonorar	7	-13 399	-4 361	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 119 695	-220 515	-550 000	-535 000
Forsikringer		-393 952	-366 852	-374 800	-413 700
Kommunale avgifter	9	-469 649	-464 574	-470 000	-493 400
Energi/fyring		-383 876	-177 906	-310 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-202 756	-189 174	-200 000	-207 000
Andre driftskostnader	10	-432 645	-495 912	-496 600	-494 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 298 485	-2 177 260	-2 701 158	-2 798 304
DRIFTSRESULTAT		-131 541	941 773	451 842	528 696
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	47 854	49 372	0	0
Finanskostnader	12	-108 110	-132 740	-101 000	-92 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-60 256	-83 368	-101 000	-92 000
ÅRSRESULTAT		-191 796	858 405	350 842	436 696
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	858 405		
Udekket tap		-191 796	0		



BJELKETUN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975 567 907, KUNDENR. 7315

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		21 456	10 682
Kundefordringer		1 535	2 694
Forskuddsbetalte kostnader		344	328
Driftskonto OBOS-banken		288 312	842 125
SUM OMLØPSMIDLER		311 647	855 829
<hr/>			
SUM EIENDELER		311 647	855 829
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-2 522 956	-2 331 160
SUM EGENKAPITAL		-2 522 956	-2 331 160
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 664 975	3 086 828
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 664 975	3 086 828
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 257	11 438
Leverandørgjeld		90 217	88 141
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Påløpte renter		539	582
Annen kortsiktig gjeld	15	52 616	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		169 629	100 161
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		311 647	855 829
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			

Oslo, 24.02.2022
Styret i Bjelketun Boligsameie

Tor Ole Stien/s/

Patrik Eian Fjeldstad/s/

Ove Ranheim/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 039 360
Garasje	113 016
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 152 376

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	3 000
SUM ANDRE INNETEKTER	3 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 404
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 404

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 151 800.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 399
SUM KONSULENTHONORAR	-13 399

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-670 450
Drift/vedlikehold VVS	-33 240
Drift/vedlikehold elektro	-22 651
Drift/vedlikehold heisanlegg	-311 473
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 920
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-72 183
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 780
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 119 695

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-319 906
Renovasjonsavgift	-149 743
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-469 649

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 338
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 370
Vaktmestertjenester	-173 739
Vakthold	-74 631
Renhold ved firmaer	-95 487
Snørydding	-45 983
Andre fremmede tjenester	-337
Andre kontorkostnader	-1 264
Telefon, annet	-9 506
Porto	-692
Bankgebyr	-3 297
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-432 645

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 447
Kundeutbytte fra Gjensidige	46 407
SUM FINANSINNTEKTER	47 854

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-80 228
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-21 868
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 014
SUM FINANSKOSTNADER	-108 110

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,70 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	-366 118
Nedbetalt i år	182 956
	-2 183 162

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,70 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2016	-1 631 526
Nedbetalt tidligere	910 816
Nedbetalt i år	238 897
	-481 813

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 664 975
------------------------------------	-------------------



NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader

-52 616

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-52 616

5. Inkomne forslag

A) Endring i praksis ved tilkalling vaktelskap

Forslag fremmet av: Jack Olav Herheim

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Praksisen er lite rimelig da vekterne kan rykke ut etter krav fra nabo uten at den aktuelle seksjonseier gis et varsel på forhånd. En nabo vil dermed kunne skape et økonomisk tap for annen seksjonseier kun basert på egen oppfatning av om det bråker og hvor det bråker. Det er urimelig at enhver kan tilkalle vektere kun basert på egen antakelse. Reaksjonen står heller ikke i et fornuftig forhold til formålet da gebyret er meget høyt. Praksisen er ikke i hjemlet i vedtektene og er ikke ihht. med husordensregel 11

Styrets innstilling

Før denne ordningen med vektelskap ble innført var det store utfordringer med støy fra seksjonene. Det var ikke ønskelig at naboer/beboere selv skulle ordne opp i støy og bråk fordi det var tilfeller med trussel om vold og trakassering.

Dette medførte tiltak ved bruk av vektelskap var nødvendig. Utrykninger grunnet støy ble fakturert seksjonseier. Etter ordningen ble innført er det generelt blitt betydelig roligere i sameiet, men fortsatt behov for dagens vekteordning. Det er særlig utfordringer med støy fra seksjoner som er på fremleie.

Styret anbefaler at dagens ordning opprettholdes og at det stemmes mot innsendt forslag.

Forslag til vedtak

Dagens praksis avvikles og husordensregel 11 respekteres i stedet. Avtalen med vaktelskapet endres hvis nødvendig



B Vurdering utskiftning av avløpsrør

Forslag fremmet av: Charlotte Sverdrup

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

På et eller annet tidspunkt skal vel rørene byttes ut ettersom levetiden er begrenset. Tommelfingerregel er 50 år, men det kommer helt an på hvilke rør vi har og konstruksjonsmetoder som har blitt brukt (35 år for soilrør, 25 for kobberør osv.) føler ikke at det har blitt besvart med noe mer enn «vet ikke» når jeg har spurt om de skal byttes i nær fremtid. Opplever stadig dårlig lukt på badet til tross for at vi kjører rens av rør selv. Hva gjør vi om vi ønsker å bytte bad, men ikke vil oppleve å måtte rive det senere fordi rørene må byttes om det er i planene etterhvert? Det skjedde i mitt forrige borettslag.

Det må vel være mulig å gi en antatt vurdering av når rør er tenkt byttet og om det er noe som kan/ skal skje i nær fremtid. Gjerne dato/ år.

Styrets innstilling

Det er utarbeidet en ekstern vedlikeholdsrapport for sameiet for noen år siden. Rapporten inneholder en liste med forslag til påkostninger og vedlikehold. Avløpsrør er iflg rapporten ikke kritiske ift levealder.

Det er i større grad behov for å vurdere oppgradering av vannrør og rør-i-rør system. Dette er en svært kostbar sak og er derfor utsatt inntil videre.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til vedtak: Styret foreslår at tilstandsvurdering og mulige utbedring eller oppgradering av sameiets tekniske infrastruktur bør gjennomgås med tilhørende økonomiske konsekvenser for den enkelte seksjon.



C Navn på ringeklokke

Forslag fremmet av: Charlotte Sverdrup

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Har bodd her i 3 år og aldri fått navnet vårt opp på ringeklokken. Heller ikke nå med nytt system er dette på plass. Det fører til ekstra jobb når man har besøk, bestiller mat etc for man må gi vedkommende beskjed om piltast, leil nr osv. Det er tungvint.

Styrets innstilling

Det var på installasjonstidspunktet ønske om å ikke ha navn på ringetablå bl.a. pga sjikane og trussler mot navngitte personer.

NB: Dersom navn skal legges inn på ringetablå, vil navn registrert i Vibbo legges ut.

Forslag til vedtak

Faktisk legge inn navn så folk slipper å lure.

D Utskiftning av vinduer

Forslag fremmet av: Charlotte Sverdrup

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det virker som om flere i borettslaget sliter med gamle vinduer som ikke er bra. Er det noe videre plan om å bytte ut det som er gammelt? Antar at de er fra da bygget ble bygget og dermed har passert antatt levealder 20-30 år. I tillegg er ikke strømprisene på lag i disse tider.

Alder alene er en god indikator på at vinduene bør byttes. Gamle boliger har større varmetap enn nye, og vinduene står for opptil 40 prosent av dette. Ifølge Enova har hus bygd mellom 1960 og 1987 faktisk tre ganger så stort oppvarmingsbehov, og nye vinduer er en god investering for å redusere fyringsutgiftene dine

Styrets innstilling

Tilstandsvurdering og mulige utbedring eller oppgradering av sameiets tekniske infrastruktur bør gjennomgås med tilhørende økonomiske konsekvenser for den enkelte seksjon.

Arbeidene bør inngå i en større vedlikeholds-gjennomgang av hele sameiet.

Forslag til vedtak

Undersøke behov og innhente tilbud.



E Rehabilitering av gavlvegg i bakgården

Forslag fremmet av: Stein Mortensen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Gavlvegg til byggene Trondheimsveien 6b og Sverdrups gate 1c inn mot bakgården er grå og stygge. Foruten det estetiske vil en lysere farge gi mer lys til leilighetene i 1. til 4. etasje.

Styrets innstilling

Styret mener at hele bakgården bør gjennomgå evt oppgraderes. Dette gjelder både hva bakgården skal brukes til, estetikk, sykkelparkering/grøntanlegg/sitteplasser etc.

Vi er derfor at saken må inn i en større plan for oppgradering/utbedring av sameiet med klare prioriteringer/kostnader/tekniske løsninger.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Rehabilitering av gavlvegg i bakgården
- Mot Rehabilitering av gavlvegg i bakgården

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1.Pussing/maling av gavlvegg/mur i bakgård

2.Det utarbeides en plan for utnyttelse bakgården med tilhørende «flater».



Styret velges for 2 år. Varamedlemmene velges for 1 år. Tor-Ole Stien og Ove Ranheim ble valgt for 2 år i 2021. Patrik Eian Fjeldstad og varamedlemmene står på valg i år.

7315 Bjelketun Boligsameie

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: ... Tor Ole Stien Adresse... Thygesons Vei 14.....
E-postadresse.....

B. Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Ove Ranheim Adresse: Sverdrups Gate 3.....
E-postadresse.....
Navn: Pablo Lozano Sedano Adresse: Sverdrups Gate 3.....
E-postadresse.....

C. Som varamedlemmer foreslås:

Navn:.....Torjus Kleiven Kandal..... Adresse: Jens Bjelkesgt. 5.....
E-postadresse...torjus.kandal@outlook.com
Navn:.....Simone Achilles..... Adresse... Jens Bjelkesgt 7.....
E-postadresse: simone@norcospectra.no

D. Som valgkomité foreslås:

Navn:..... Norunn Kosberg Adresse...Jens Bjelkesgt. 5.....
E-postadresse.....
Navn:..... Amund Myklebust Adresse.....Jens Bjelkesgt 7.....
E-postadresse.....

Dato: 03.02.22..... I valgkomiteen for Bjelketun Boligsameie

Norunn Kosberg..... Amund Myklebust.....



Annen informasjon om sameiet

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

Bjelketun Boligsameie har avtale om vaktmestertjeneste med Coor.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Vektertjeneste

Sameiet har avtale med GSS om vakthold.

Renhold

Sameiet har avtale med Fortuna renhold om renhold av fellesarealene.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 56643184. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier 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 sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers 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 sameiet 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 sameiet 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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.



7315 Bjelketun Boligsameie

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)