



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 376 279
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJØLSENHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 336 108	3 244 018
Sum inntekter		3 336 108	3 244 018
Kostnader			
Lønnskostnad		193 970	193 970
Annen driftskostnad		2 581 251	2 433 912
Sum kostnader		2 775 221	2 627 882
Driftsresultat		560 887	616 136
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		32 453	26 093
Sum finansinntekter		32 453	26 093
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		32 453	26 093
Ordinært resultat før skattekostnad		593 340	642 229
Ordinært resultat etter skattekostnad		593 340	642 229
Årsresultat		593 340	642 229
Totalresultat		593 340	642 229
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		593 340	642 229
Sum overføringer og disponeringer		593 340	642 229



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 102 160	3 102 160
Sum varige driftsmidler		3 102 160	3 102 160
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		70 034	
Sum finansielle anleggsmidler		70 034	0
Sum anleggsmidler		3 172 194	3 102 160
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		87 063	81 121
Sum fordringer		87 063	81 121
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 250 151	1 565 787
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 250 151	1 565 787
Sum omløpsmidler		2 337 215	1 646 908
SUM EIENDELER		5 509 409	4 749 068

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 500	6 500
Sum innskutt egenkapital		6 500	6 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 796 768	4 203 428
Sum opptjent egenkapital		4 796 768	4 203 428
Sum egenkapital		4 803 268	4 209 928
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		436 185	366 500
Sum annen langsiktig gjeld		436 185	366 500
Sum langsiktig gjeld		436 185	366 500
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		269 956	3 282
Annen kortsiktig gjeld			169 358
Sum kortsiktig gjeld		269 956	172 640
Sum gjeld		706 141	539 140
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 509 409	4 749 068



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 532910

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 376 279
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJØLSENHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.07.2023



Organisasjonsnr: 950 376 279
BJØLSENHAGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 336 108	3 244 018
Sum inntekter		3 336 108	3 244 018
Kostnader			
Lønnskostnad		193 970	193 970
Annen driftskostnad		2 581 251	2 433 912
Sum kostnader		2 775 221	2 627 882
Driftsresultat		560 887	616 136
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		32 453	26 093
Sum finansinntekter		32 453	26 093
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		32 453	26 093
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		593 340	642 229
Årsresultat		593 340	642 229
Totalresultat		593 340	642 229
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		593 340	642 229
Sum overføringer og disponeringer		593 340	642 229



Organisasjonsnr: 950 376 279
BJØLSENHAGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		3 102 160	3 102 160
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		70 034	0
Sum anleggsmidler		3 172 194	3 102 160
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		87 063	81 121
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 250 151	1 565 787
Sum omløpsmidler		2 337 215	1 646 908
SUM EIENDELER		5 509 409	4 749 068
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 500	6 500
Sum innskutt egenkapital		6 500	6 500
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	4 796 768	4 203 428
Sum opptjent egenkapital	4 796 768	4 203 428
Sum egenkapital	4 803 268	4 209 928
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	436 185	366 500
Sum annen langsiktig gjeld	436 185	366 500
Sum langsiktig gjeld	436 185	366 500
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	269 956	3 282
Annen kortsiktig gjeld		169 358
Sum kortsiktig gjeld	269 956	172 640
Sum gjeld	706 141	539 140
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 509 409	4 749 068



Organisasjonsnr: 950 376 279
BJØLSENHAGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

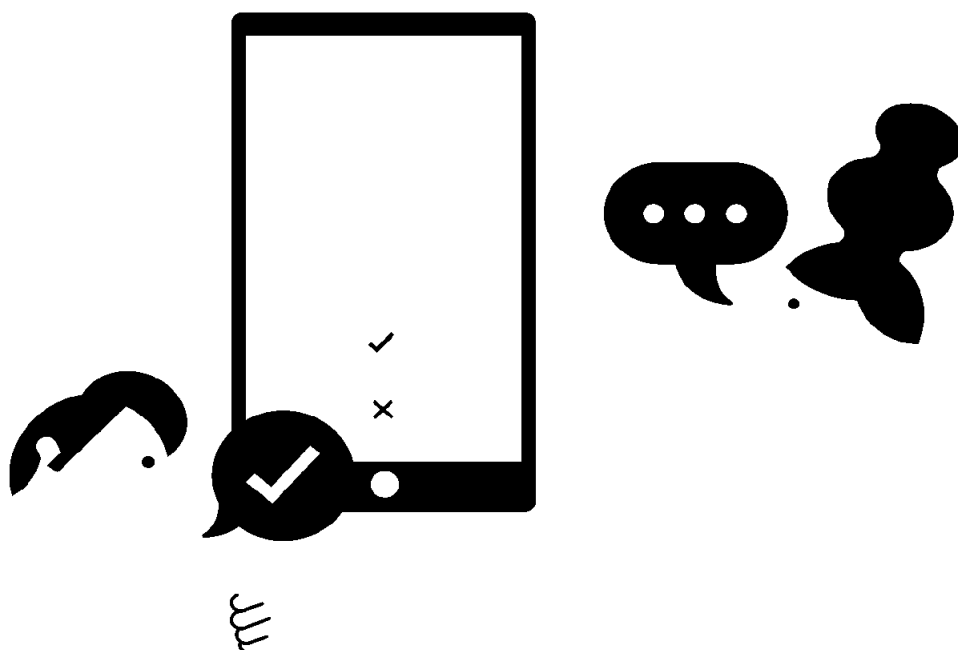
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Bjølshagen Borettslag

22. mars 2023

Selskapsnummer: 10





Velkommen til årsmøte i Bjølsenhagen Borettslag

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:

22. mars 2023 kl. 18:00, Sagenehjemmet.

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 i 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 et flertall på årsmøtet 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. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Bjølsenhagen Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anke Loska er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport med regnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 170 000.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Borettslaget skal i henhold til vedtektene ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre medlemmer med to varamedlemmer.

Valgkomiteens innstilling følger vedlagt.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Olav Dahl
- Sindre Aamodt Moxnes

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Guro Urdahl
- Mona Tranøy

Vedlegg

1. Bjølsenhagen borettslag innstilling til valg 2023 fra valgkomiteen.pdf

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Olav Dahl

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Mona Tranøy



Sak 9

Valg av valgkomité

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som valgkomité for ett år foreslås Trygve Prestegard og Bård Follerås.

Forslag til vedtak

Trygve Prestegard og Bård Follerås er valgt.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anke Loska	Mor Go'hjertas Vei 21
Styremedlem	Olav Dahl	Mor Go'hjertas Vei 13
Styremedlem	Arvid Guldberg	Mor Go'hjertas Vei 17
Styremedlem	Nathalie Christine Wathne	Mor Go'hjertas Vei 17
Varamedlem	Mona Tranøy	Mor Go'hjertas Vei 19
Varamedlem	Guro Urdahl	Mor Go'hjertas Vei 13

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Arvid Guldberg Mor Go'hjertas Vei 17

Varadelegert

Mona Tranøy Mor Go'hjertas Vei 19

Valgkomiteen

Bård Follerås Mor Go'hjertas Vei 13
Trygve Haraldson Prestegard Mor Go'hjertas Vei 21

Kontaktinformasjon

Styret

Alle henvendelser til styret skal rettes skriftlig. Benytt gjerne e-post: styret@bjolsenhagen.no eller styrets grønne postkasse i Mor Go'hjertas vei 11. Vi sjekker posten jevnlig og prøver å svare innenfor rimelig tid.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Bjølsenhagen Borettslag

Borettslaget består av 65 andelsleiligheter.

Bjølsenhagen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950376279, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

222 157

Første innflytting skjedde i 1957. Tomten ble kjøpt i 1957.

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.



Bjølsenhagen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styret har i året som har gått jobbet med både større og mindre prosjekter i borettslaget. Vi har hatt månedlige styremøter og bruker *Messenger* til å ta raske avklaringer.

Vanlig drift har blant annet omfattet mindre vedlikehold av f.eks. vaskerom, elektrisk anlegg i oppgangene, representasjon i OBOS generalforsamling, behandling av saker og forespørsler fra beboere, oppfølging av leverandørtjenester, gjennomføring av dugnad inkl. container til avfall samt trivselsinitiativer som økonomisk støtte til hagegruppa og juletretenning.

Gjennomføring av tilbudsprosess og kontraktinngåelse med entreprenør til vedlikeholdsprosjekt knyttet til utskiftning av alle vinduer og balkongdører har vært den dominerende aktiviteten i 2023. Styret har også jobbet med utredningen av alternativer for endringer/oppussing av balkongene etter vedtak på generalforsamlingen i 2022. Resultatet fra utredningen ble presentert på ekstraordinær generalforsamling i februar 2023.

Styret ønsker å berømme *Hagegruppen* bestående av engasjerte beboere. Det ble anlagt et staudebed og plantet en del nye blomster og løk rundt omkring på eiendommen. Videreutvikling og forskjønning av våre uteområder er noe vi vil prioritere videre.

Vi ønsker å henstille til beboere at alle tar et ansvar for å bidra til at både fellesarealer og vårt uteareal fremstår som innbydende og pent. Ser du noe søppel eller skrot liggende ta det med og kast det. Da bidrar du til alles trivsel.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 7 902 284 til større vedlikehold som omfatter utskifting av vinduer og balkongdører. Dette prosjektet lånefinansieres i sin helhet. Se posten om «Lån».

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bjølsenhagen Borettslag.

Lån

Bjølsenhagen Borettslag har fått innvilget lån fra OBOS-banken på kroner 8 055 147 til vindusprosjektet, og har inntil fire uttak på lånet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 4,2 % fra 01.01.23. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Bjølsenhagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjølsenhagen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap. Årsrapport med regnskap.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 16. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BJØLSENHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 376 279, KUNDENR. 10

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 474 268	832 037	1 474 268	2 067 259
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	593 340	642 229	725 980	-7 444 054
Tillegg salgssum anl. midler	12 0	1	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	0	0	0	-256 451
Innsk. øremerk. bankkto	-349	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	592 991	642 230	725 980	-7 700 505
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 067 259	1 474 268	2 200 248	-5 500 257
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 337 215	1 646 908		
Kortsiktig gjeld	-269 956	-172 640		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 067 259	1 474 268		



BJØLSENHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 376 279, KUNDENR. 10

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 336 108	3 223 018	3 336 000	3 336 000
Andre inntekter		0	21 000	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		3 336 108	3 244 018	3 336 000	3 336 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-23 970	-23 970	-23 970	-23 970
Styrehonorar	4	-170 000	-170 000	-170 000	-170 000
Revisjonshonorar	5	-8 375	-6 575	-6 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-110 295	-107 605	-112 000	-116 000
Konsulenthonorar		0	-40 348	-30 000	-20 000
Kontingenter		-13 000	-13 000	-13 000	-13 000
Drift og vedlikehold	6	-307 710	-111 361	-150 000	-7 902 284
Forsikringer		-251 945	-210 599	-221 000	-285 000
Kommunale avgifter	7	-501 659	-482 233	-495 000	-596 400
Energi/fyring	8	-738 501	-843 957	-800 000	-740 000
TV-anlegg/bredbånd		-327 456	-304 054	-310 000	-344 000
Andre driftskostnader	9	-322 310	-314 180	-304 050	-354 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 775 221	-2 627 882	-2 635 020	-10 574 654
DRIFTSRESULTAT		560 887	616 136	700 980	-7 238 654
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	32 453	26 093	25 000	80 600
Finanskostnader		0	0	0	-286 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		32 453	26 093	25 000	-205 400
ÅRSRESULTAT		593 340	642 229	725 980	-7 444 054
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		593 340	642 229		

**BJØLSENHAGEN BORETTSLAG**
ORG.NR. 950 376 279, KUNDENR. 10**BALANSE**

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	2 929 353	2 929 353
Tomt		172 807	172 807
Miljøbankkonto, øremerket		70 034	0
SUM ANLEGGSMIDLER		3 172 194	3 102 160
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		87 063	81 121
Driftskonto OBOS-banken		1 515 613	837 348
Sparekonto OBOS-banken		734 538	728 439
SUM OMLØPSMIDLER		2 337 215	1 646 908
SUM EIENDELER		5 509 409	4 749 068
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 65 * 100		6 500	6 500
Opptjent egenkapital		4 796 768	4 203 428
SUM EGENKAPITAL		4 803 268	4 209 928
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	13	366 500	366 500
Avsetning bomiljøtiltak	14	69 685	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		436 185	366 500
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		269 956	3 282
Annen kortsiktig gjeld		0	169 358
SUM KORTSIKTIG GJELD		269 956	172 640
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 509 409	4 749 068
Pantstillelse	15	366 500	366 500
Garantiansvar		0	0



Oslo, 13.02.2023

Styret i Bjølsenhagen Borettslag

Anke Loska /s/

Olav Dahl /s/

Arvid Guldberg /s/

Nathalie Christine Wathne /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.

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. 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 336 108
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 336 108

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-23 970
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 970

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 170 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 129, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 375.

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt, Prosjektledelse	-113 750
Vindu Entreprenøren AS, Vinduer/dører	-121 064
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-234 814
Drift/vedlikehold bygninger	-31 679
Drift/vedlikehold elektro	-14 832
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 977
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 396
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 494
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-5 520
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-307 710

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-283 942
Renovasjonsavgift	-217 717
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-501 659

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-47 209
Fjernvarme	-691 292
SUM ENERGI / FYRING	-738 501

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 400
Container	-8 914
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 642
Vaktmestertjenester	-172 594
Renhold ved firmaer	-109 786
Andre fremmede tjenester	-1 156
Trykksaker	-673



Andre kostnader tillitsvalgte	-4 129
Andre kontorkostnader	-210
Porto	-221
Bank- og kortgebyr	-2 441
Velferdskostnader	-2 144
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-322 310

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 940
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 448
Kundeutbytte fra Gjensidige	24 065
SUM FINANSINNTEKTER	32 453

NOTE: 11**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1957	2 787 793
Oppskrevet 1972	141 560
SUM BYGNINGER	2 929 353

Tomten ble kjøpt i 1957.

Gnr.222/bnr.157

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

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser nr. 3		
Tilgang 1995	25 600	
		-1
Avskrevet tidligere	-25 599	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		0

NOTE: 13**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1957	-366 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-366 500

NOTE: 14**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-69 685
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-69 685

NOTE: 15**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:



Borettsinnskudd	366 500
TOTALT	366 500

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

Bygninger	2 929 353
Tomt	172 807
TOTALT	3 102 160



Annem informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88758076. 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.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 - 2023	Vinduer og balkongdører	Utskifting av vinduer og balkongdører.
2020 - 2020	Rehabilitering bunnledningene	
2020 - 2020	Byttet ut- og innvending hovedstoppekran	
2020 - 2020	Byttet termostat på fyringsanlegget	
2020 - 2020	Utbedret rørtilslutning mellom stakekum	og kommunalt anlegg.
2020 - 2020	Renset overvannskum utvendig	
2019 - 2019	Montert nye branndører og tilhørende	ventiler i fellesareal i kjeller
2019 - 2019	Gjennomført inspeksjon av bunnledninger	
2019 - 2019	Utført legionellkontroll	
2018 - 2018	Utført legionellkontroll	
2018 - 2018	Gjennomført tilstandsvurdering elektrisk	anlegg og bygningsmessige forhold (Oppdatert vedlikeholdsnøkkel)
2018 - 2018	Radonmåling i leiligheter i 1 etasje.	
2018 - 2018	Gjennomført lekeplassinspeksjon	
2018 - 2018	Bestilt nye branndører i fellesarealet	i kjeller



2017 - 2017	Reparasjon av pipe på tak ved nr. 15	
2016 - 2016	Tetting rundt piper på tak	
2014	Oppgradering av varmeanlegg	
2014 - 2014	LED-lamper med bevegelsessensor	er montert i kjeller og loft, samt utendørs
2014 - 2014	Dørtelefonanlegget er skiftet	(ringetablå og dørtelefon i hver leilighet).
2013 - 2013	LED-lamper med bevegelsessensor montert	i alle oppgangene.
2013 - 2013	Etterisolering av varmførende rørledn.	og lignende i fyrrømmet. Det er også montert nytt varmereguleringssystem for oppvarming av leilighetene.
2011 - 2011	Alle leilighetsoppgangene er malt	i tillegg til vinduer og dører utvendig, samt balkongene.
2011 - 2011	De seks oppgangsdørene er byttet ut	og det er satt inn nye entrédører i alle leiligheter som ikke hadde tilfredsstillende brann- og lydsikring. Det er også montert nye brannsikre dører til kjeller og loft inkludert innbruddssikring.
2010 - 2010	Tilstandsvurdering for VVS, elektrisk	anlegg og bygningsmessige forhold.
2009 - 2009	Maling av sykkelstativ	
2009 - 2009	Knyttet til fjernvarme fra Hafslund	
2008 - 2008	Ny låsbar bom	
2008 - 2008	Nye Loftsvinduer	
2008 - 2008	Ny vaskemaskin i fellesvaskeri	
2008 - 2008	Ombygging av bankestativ til sykkelkur	
2008 - 2008	Utskifting av optiske røykvarslere	
2006 - 2006	Lekeplass / Sjøppelskur	Oppgradert lekeplass / Nytt søppelskuranlegg
2003 - 2003	Våtrom / Bom	Våtromsrehabilitering / Ny bom
2002 - 2002	El-anlegg / Våtrom	Oppgradert el-anlegget, påbegynt våtromsrehabilitering.
2000 - 2000	Kabel-TV / Brann / Kjeller / Porttelefon	Oppgradering av kabel-TV-nettverket / Kontroll og oppgradering av brannsikringsutstyret / Maling av kjelleropp ganger / Oppgradering av porttelefonanlegget
1999 - 1999	Vinduer / Låssystem / VVS	Oppgradering av vinduene / Nytt serielåssystem / Installert to nye varmtvannsberedere i blokk A.
1998 - 1998	Tak / Piper	Nye tak og pipehatter.
1997 - 1997	VVS	Utskifting av bereder (blokk B).
1996 - 1996	Oppganger	Oppussing av oppgangene.
1995 - 1995	Tjenesteleilighet	Oppussing av tjenesteleilighet (bad og kjøkken).



1994 - 1994	Fjernvarmerør / Tak / Redskapshus mm.	Utskifting av fjernvarmerør / Ettersett alle tak / Isolert redskapshus / Asfaltert gangveier mm.
1991 - 1991	Tilstandsvurdering	Tilstandsvurdering for VVS, elektrisk anlegg og bygningsmessige forhold. Reparasjon av tak på begge blokkene, inkl. utskifting av takluker.
1990 - 1990	Fellesvaskeri	Innkjøp av to nye sentrifuger og en tørketrommel til fellesvaskeriet.
1989 - 1989	Balkonger / EI- og oljekjele / Lys / VVS	Nye balkonger / Ny el-kjele, ombygging av oljekjele / Ny oljetank / Utskifting av ute- og oppgangsgang / Kontrollert kraner og radiatorer i alle leiligheter og kjeller
1988 - 1988	Balkonger og antenneanlegg	Oppussing av balkonger og ombygging av antenneanlegg.
1987 - 1987	Tak (Gjøvikgata 3)	Takreparasjoner
1986 - 1986	Tak og boder	Takreparasjon og bygging av avfallsboder.
1982 - 1982	Vinduer og balkongdører	Utskifting av vinduer og balkongdører.



Bjølsenhagen borettslag innstilling til valg 2023 fra valgkomiteen

Til årets generalforsamling skal det velges:

- To nye styremedlemmer for 2 år
- To varamedlemmer for 1 år
- Delegert til OBOS' generalforsamling for 1 år
- Vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- To nye medlemmer til valgkomité for 1 år

Valgkomiteen har tatt kontakt med utvalgte beboere og har sendt ut informasjon til beboere med ønske om forslag til kandidater til styret til Bjølsenhagen borettslag.

Valgkomiteen ønsker at beboere deltar i diskusjon og valg på årets generalforsamling. Det er viktig at Bjølsenhagen borettslaget har et styre som fungerer med medlemmer som jobber for borettslagets beste, og som følger sine ansvarsområder med samvittighet.

Følgende personer foreslås:

Valg av leder for to år:

Valg av et styremedlem for to år: Olav Dahl, Mor Go'hjertas vei 13 (gjenvalg)

Valg av et styremedlem for to år: Sindre Aamodt Moxnes, Mor Go'hjertas vei 19 (ny)

Valg av to varamedlemmer for ett år: Mona Tranøy, Mor Go'hjertas Vei 19 (gjenvalg)

Guro Urdahl, Mor Go'hjertas Vei 13 (gjenvalg)

Valg av 1 delegert til OBOS' generalforsamling for 1 år: Olav Dahl, Mor Go'hjertas vei 13

Valg av 1 vara til OBOS' generalforsamling for 1 år: Mona Tranøy, Mor Go'hjertas Vei 19

Valg av medlemmer til valgkomité for 1 år: Trygve Prestegard, Mor Go'hjertas vei 21

Valg av medlemmer til valgkomité for 1 år: Bård Follerås Mor Go'hjertas vei 13

Signert 09.03.2023

Bård Follerås

Trygve Prestegard



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 22.03.23

Selskapsnummer: 10 **Selskapsnavn:** Bjølsenhagen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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