



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 358 154
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FUGLEMYRA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Per Øistein Bråten
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, 17.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		28 904 353	27 877 920
Sum inntekter		28 904 353	27 877 920
Kostnader			
Lønnskostnad		777 728	747 404
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		254 645	254 646
Annen driftskostnad		19 144 734	45 418 274
Sum kostnader		20 177 107	46 420 324
Driftsresultat		8 727 246	-18 542 404
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 128	37 229
Sum finansinntekter		24 128	37 229
Annen finanskostnad		672 109	690 364
Sum finanskostnader		672 109	690 364
Netto finans		-647 981	-653 135
Ordinært resultat før skattekostnad		8 079 265	-19 195 540
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 079 265	-19 195 540
Årsresultat		8 079 265	-19 195 540
Totalresultat		8 079 265	-19 195 540
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		8 079 265	-19 195 540
Sum overføringer og disponeringer		8 079 265	-19 195 540



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		145 806 647	145 849 420
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		620 620	875 265
Sum varige driftsmidler		146 427 267	146 724 685
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		100	100
Sum finansielle anleggsmidler		100	100
Sum anleggsmidler		146 427 367	146 724 785
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		810	880
Andre fordringer		1 219 310	826 684
Sum fordringer		1 220 120	827 564
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		22 479 536	9 390 036
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		22 479 536	9 390 036
Sum omløpsmidler		23 699 656	10 217 600
SUM EIENDELER		170 127 023	156 942 385



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		65 700	65 700
Sum innskutt egenkapital		65 700	65 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		118 691 055	110 611 791
Sum opptjent egenkapital		118 691 055	110 611 791
Sum egenkapital		118 756 755	110 677 491
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		45 889 666	40 433 321
Øvrig langsiktig gjeld		4 589 100	4 589 100
Sum annen langsiktig gjeld		50 478 766	45 022 421
Sum langsiktig gjeld		50 478 766	45 022 421
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 420	3 401
Leverandørgjeld		886 260	1 238 506
Skyldige offentlige avgifter		102	70
Annen kortsiktig gjeld		720	497
Sum kortsiktig gjeld		891 502	1 242 474
Sum gjeld		51 370 268	46 264 895
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		170 127 023	156 942 385



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 418339

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 358 154
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FUGLEMYRA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Per Øistein Bråten
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, 14.06.2022



Organisasjonsnr: 952 358 154
FUGLEMYRA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		28 904 353	27 877 920
Sum inntekter		28 904 353	27 877 920
Kostnader			
Lønnskostnad		777 728	747 404
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		254 645	254 646
Annen driftskostnad		19 144 734	45 418 274
Sum kostnader		20 177 107	46 420 324
Driftsresultat		8 727 246	-18 542 404
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 128	37 229
Sum finansinntekter		24 128	37 229
Annen finanskostnad		672 109	690 364
Sum finanskostnader		672 109	690 364
Netto finans		-647 981	-653 135
Ordinært resultat før skattekostnad		8 079 265	-19 195 540
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 079 265	-19 195 540
Årsresultat		8 079 265	-19 195 540
Totalresultat		8 079 265	-19 195 540
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		8 079 265	-19 195 540
Sum overføringer og disponeringer		8 079 265	-19 195 540



Organisasjonsnr: 952 358 154
FUGLEMYRA BORETTSLAG

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		145 806 647	145 849 420
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		620 620	875 265
Sum varige driftsmidler		146 427 267	146 724 685
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		100	100
Sum finansielle anleggsmidler		100	100
Sum anleggsmidler		146 427 367	146 724 785
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		810	880
Andre fordringer		1 219 310	826 684
Sum fordringer		1 220 120	827 564
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		22 479 536	9 390 036
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		22 479 536	9 390 036
Sum omløpsmidler		23 699 656	10 217 600
SUM EIENDELER		170 127 023	156 942 385

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	65 700	65 700
Sum innskutt egenkapital	65 700	65 700
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	118 691 055	110 611 791
Sum opptjent egenkapital	118 691 055	110 611 791
Sum egenkapital	118 756 755	110 677 491
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	45 889 666	40 433 321
Øvrig langsiktig gjeld	4 589 100	4 589 100
Sum annen langsiktig gjeld	50 478 766	45 022 421
Sum langsiktig gjeld	50 478 766	45 022 421
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 420	3 401
Leverandørgjeld	886 260	1 238 506
Skyldige offentlige avgifter	102	70
Annen kortsiktig gjeld	720	497
Sum kortsiktig gjeld	891 502	1 242 474
Sum gjeld	51 370 268	46 264 895
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	170 127 023	156 942 385



Organisasjonsnr: 952 358 154
FUGLEMYRA BORETTSLAG

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

0145 Fuglemyra Borettslag





Til andelseierne i Fuglemyra Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Fuglemyra Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Fuglemyra Borettslag
avholdes tirsdag 10. mai 2022 kl. 18:00 i Gullsmeden Oppsal skole.**

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 andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret (kr.750.000)
- B) Velferdskomite/ Valgkomite/ Byggekomite (kr.160.000)

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring – valg av delegerte til OBOS Generalforsamling
- B) Telia – Altibox endring av felles leverandør på TV/data signaler.
- C) Endring av husordensregel §1
- D) Endring av husordensregel §11 og 13.
- E) Nye lade/rotasjonsplasser for Elbil ladning.
- F) Reglement for trapper på fellesområdet.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- D) Valg av 2-3 varamedlemmer for 1 år
- E) Valg av 2 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- F) Valg av valgkomité for 1 år
- G) Valg av velferdkomité for 1 år
- H) Valg av delegert til Oppsal Vaktmestersentral for 1 år

Oslo, 03.03.2022

Styret i Fuglemyra Borettslag

Tor Ansgar Bakken Ottar H Johansen Kirsten Maibritt Christensen

Kenneth Haghush Monica Olsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tor Ansgar Bakken	Vetlandsveien 69 B
Nestleder	Ottar H Johansen	Vetlandsveien 76
Styremedlem	Kirsten Maibritt Christensen	Vetlandsveien 69 B
Styremedlem	Kenneth Haghus	Oppsalstubben 2 A
Styremedlem	Monica Olsen	Oppsalstubben 2 B
Varamedlem	Hildegunn Alsvik	Kampheimveien 26 A
Varamedlem	Ann Karin Steen	Oppsaltoppen 12 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Tor Ansgar Bakken Vetlandsveien 69 B

Varadelegert

Kenneth Haghus Oppsalstubben 2 A

Valgkomiteen

Nils Magne Killingberg Oppsaltoppen 17 C
Roger Storslett Vetlandsveien 69 A

Velferdskomiteen

Gretha C. Ristad
Ann Renee Sletmo

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

Generelle opplysninger om Fuglemyra Borettslag

Borettslaget består av 657 andelsleiligheter.

Fuglemyra Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952358154, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Kampheimveien 24-34
Oppsalstubben 1 5,7 2-6
Oppsaltoppen 10-16 13-23
Vetlandsveien 69-73-74-75-76

Gårds- og bruksnummer:

144 1060 1061 1062
1081 1099 1100

Første innflytting skjedde i 1956. Tomten, kjøpt i 1986, er på 11 395 m².



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.

Fuglemyra Borettslag 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 PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styret ble valgt på digital generalforsamling 04. mai 2021.

Styret har avholdt tolv styremøter og flere arbeidsmøter i perioden. Vi har også hatt et møte med Oppsal Vaktmestersentral.

Styrekontoret holder åpent annenhver mandag fra 18:00 til 20:00.
Kampheimveien 30 (bak COOP prix butikken)

Det har vært avholdt to møter med de blokktilitsvalgte i perioden. Dette er et godt forum for konstruktive forslag og tilbakemeldinger mellom blokktilitsvalgte og styret. Vi mangler blokktilitsvalgt i Vetlandsveien 75. Har du forslag til kandidat til dette vervet, ta kontakt med styret.

Julegrantenningen første søndag i advent ble igjen aktuelt i 2021. Det var stort oppmøte av store og små på lekeplassen i Oppsalstubben. Det var hyggelig at vi nå kunne gjenoppta denne tradisjonen.

Fuglemyra Kafe har nå normale åpnings-/utleietider.

Driftsåret 2021/22 har bydd på mange utfordringer og mye arbeid – spesielt knyttet til ferdigstillelse og utskiftingen av alle termostatene på radiatorene. Byggekomiteen/Fuglemyras representanter har hatt jevnlig byggemøter og befaringer. Dette arbeidet går nå inn i siste fase, men dessverre har vi en del leiligheter (ca.20) der vi ikke har fått skiftet ut de gamle termostatene. Vi vil i løpet av sommerhalvåret prøve å få utført dette, slik at alt er på plass til en ny høst og vinter. Tusen takk til alle Fuglemyras beboere for at vi fikk gjennomført et så stort prosjekt så smertefritt, i den krevende perioden vi alle har vært inne i.

Utbedring av reklamasjoner i forbindelse med vindusutskiftingen er i gang, entreprenøren utbedrer/retter alle feil/mangler som er meldt inn. Når det gjelder låsesikringen på vinduet, venter vi fortsatt på en løsning fra vindusleverandøren.

Nøkkelsystemet i kjeller- og loftsdrør er gammelt, og nøkkelsystemet er utgått. Men vi er så heldige å ha funnet en leverandør som fortsatt har noen av de gamle nøkkelelmene på lager.

Rekvisisjon kan hentes på styrerommet om du trenger en ny kjeller-/loftsnøkkel.



Arbeidet med ny løsning med nedgravde søppelcontainere vil starte opp sommer/høst 2022. Det vil bli containere for restavfall og papp og papir. Plasseringen av disse containere gjøres etter bestemmelser gitt av Oslo Kommune.

Balkongene er en av våre største utfordringer når det gjelder rehabilitering/oppgradering. Vi får meldinger om vannlekkasjer, vannavrenning, gulv/dekke, vannrenner, skader på bekledning, muravskalling m.m.

Generalforsamlingen har vedtatt at dette skal tas opp på beboermøte der vi kan møtes og få en grundig presentasjon av løsningsforslag, kostnader og husleieøkning. Dersom beboerne ønsker å gå videre med saken, må den vedtas på en generalforsamling. Vi har vært i kontakt med entreprenør for å få et overslag/estimat over hva det vil koste å utføre en så stor utskiftning/oppgradering. Da det tar tid å utarbeide gode forslag og kostnadsoverslag, vil det i sommer bli utført en del puss/maling på balkonger med store skader.

Generelt vedlikehold og befaringer foretas fortløpende på blokkene og uteområder, slik at vi til enhver tid kan sette inn tiltak der det trengs mest.

Styret vil fortsette å prioritere uteområdene. Vi vil videreføre planlagt beplantning og i samarbeid med grønt-komiteen og fagfolk finne de beste og mest hensiktsmessige plassene for nyplanting.

I tillegg til vedlikehold og befaringer bruker styret en god del tid på å besvare henvendelser fra beboere i Fuglemyra.

Styret har videreført arbeidet med å digitalisere parkeringssystemet, og vi har nå et oversiktlig og velfungerende digitalt system.

Tilleggstekst etter GF:

Tak er skiftet i VV 76 og OS6.

Styret har fått utført målinger av fukt i kjelleren. Det er ikke et fuktproblem.

Styret jobber med å få mer utlufting i kjelleren.

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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 28 904 353.

Andre inntekter består i hovedsak av lokale-/lagerleie, kortterminal, fjernvarme, nøkkelbrikker og parkering.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -20 177 107.

Resultat

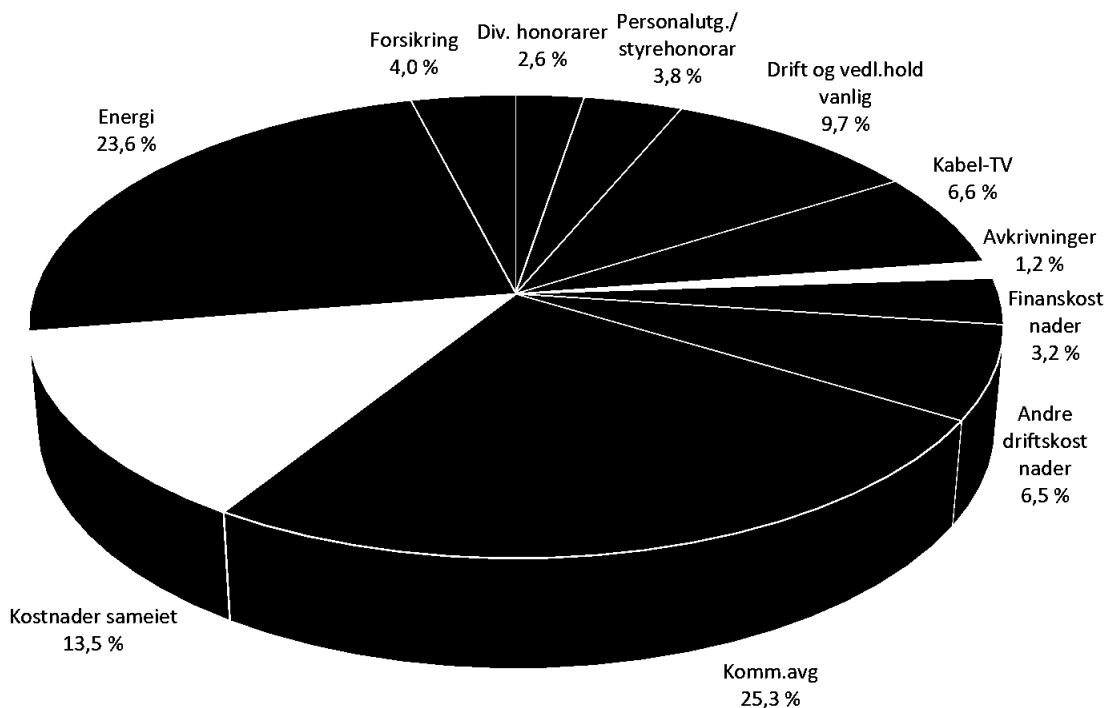
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et overskudd på kr 8 079 265 og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 22 808 154 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.

KOSTNADSDIAGRAM





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 7 180 000 til vanlig 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 noe mer enn det som ble beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt til kr 860 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fuglemyra Borettslag.

Lån

Fuglemyra Borettslag har to lån i Handelsbanken med flytende rente og månedlige annuiteter.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar indeksreguleres med ca. 2,5%.

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.

Driften i 2022 forutsetter ingen nye låneopptak og forhåpentligvis ingen ytterligere økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.



SAMEIET OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL

Borettslaget er medeier i sameiet Oppsal Vaktmestersentral Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2021 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Fuglemyra Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Fuglemyra Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 borettslaget 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 Engerhus gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987009713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Fuglemyra Borettslag

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 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 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/revisionsberetninger>.

Oslo, 15. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



FUGLEMYRA BORETTSLAG ORG.NR. 952 358 154, KUNDENR. 145

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.		8 975 127	506 180	8 975 127	22 808 154
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		8 079 265	-19 195 540	3 214 506	1 910 156
Tilbakeføring av avskrivning	15	254 645	254 646	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	10 000 000	31 900 000	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån	17	-4 543 655	-4 352 545	-4 287 000	-5 384 000
Endring egenkapital i fellesanlegg		42 773	-137 615	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		13 833 028	8 468 946	-1 072 494	-3 433 844
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		22 808 154	8 975 126	7 902 633	19 374 310

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	23 699 656	10 217 600
Kortsiktig gjeld	-891 502	-1 242 474
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	22 808 154	8 975 126



FUGLEMYRA BORETTSLAG RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	28 505 807	27 405 888	28 470 000	29 697 000
Antenneanlegg		62 656	62 656	62 656	62 656
Andre inntekter	3	335 890	409 376	100 000	200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		28 904 353	27 877 920	28 632 656	29 959 656
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-111 478	-97 404	-132 000	-123 000
Styrehonorar	5	-666 250	-650 000	-666 250	-750 000
Avskrivninger	15	-254 645	-254 646	0	0
Revisjonshonorar	6	-18 420	-16 250	-20 000	-20 000
Andre honorarer		-70 000	-190 000	-60 000	-160 000
Forretningsførerhonorar		-363 555	-358 185	-368 000	-372 600
Konsulenthonorar	7	-86 165	-27 658	-60 000	-60 000
Kontingenter		-131 400	-131 400	-131 400	-131 400
Drift og vedlikehold	8	-2 012 302	-29 669 394	-6 970 000	-7 180 000
Forsikringer		-826 684	-761 727	-783 000	-860 000
Kommunale avgifter	9	-5 238 231	-5 173 096	-5 020 000	-5 895 000
Kostnader sameie	22	-2 790 965	-2 418 239	-2 832 000	-2 832 000
Energi/fyring	10	-4 886 429	-4 108 879	-5 260 000	-5 360 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 366 036	-1 356 758	-1 400 000	-2 500 000
Andre driftskostnader	11	-1 354 546	-1 206 688	-1 065 500	-1 115 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-20 177 107	-46 420 324	-24 768 150	-27 359 500
DRIFTSRESULTAT		8 727 246	-18 542 404	3 864 506	2 600 156
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	24 128	37 229	0	0
Finanskostnader	13	-672 109	-690 364	-650 000	-690 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-647 981	-653 135	-650 000	-690 000
ÅRSRESULTAT		8 079 265	-19 195 540	3 214 506	1 910 156
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		8 079 265	0		
Fra opptjent egenkapital			0 -19 195 540		



FUGLEMYRA BORETTSLAG BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	142 067 086	142 067 086
Tomt		2 659 521	2 659 521
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	1 080 040	1 122 813
Andre varige driftsmidler	15	620 620	875 265
Aksjer og andeler	16	100	100
SUM ANLEGGSMIDLER		146 427 367	146 724 785
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		810	880
Forskuddsbetalte kostnader		1 219 310	826 684
Driftskonto OBOS-banken		1 787 699	2 221 662
Sparekonto OBOS-banken		20 585 174	7 071 023
Innestående i andre banker		106 662	97 351
SUM OMLØPSMIDLER		23 699 656	10 217 600
SUM EIENDELER		170 127 023	156 942 385
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 657 * 100		65 700	65 700
Opptjent egenkapital		118 691 055	110 611 791
SUM EGENKAPITAL		118 756 755	110 677 491
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	45 889 666	40 433 321
Borettsinnskudd	18	4 589 100	4 589 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		50 478 766	45 022 421
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		886 260	1 238 506
Skyldige offentlige avgifter	19	102	70
Påløpte renter		4 420	3 401
Annen kortsiktig gjeld	20	720	497
SUM KORTSIKTIG GJELD		891 502	1 242 474
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		170 127 023	156 942 385
Pantstillelse	21	80 392 800	60 392 800
Garantiansvar	22	2 117 710	1 901 087

Oslo, 10.03.2022

Styret i Fuglemyra Borettslag

Tor Ansgar Bakken

Kirsten Maibritt Christensen

Kenneth Haghus

Monica Olsen

Ottar H Johansen

**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.

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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	27 657 035
Parkering	762 860
Parkering el-bil	84 500
Parkering med Motorvarme	48 880
Forretningslokale	4 764
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	28 558 039

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-51 472
Strøm el-bil	-500
Parkering med Motorvarme	-260
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	28 505 807

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Lokale-/lagerleie	15 440
Kortterminal (vaskerikort)	145 636
Fjernvarmekostnad	128 334
Nøkler	18 750
Parkering	27 730
SUM ANDRE INNTEKTER	335 890

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, vikarer	-6 000
Påløpte feriepenger	-720
Arbeidsgiveravgift	-104 758
SUM PERSONALKOSTNADER	-111 478

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 666 250. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 19 845, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 420.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS	-33 648
Andre konsulentonorarer	-52 517
SUM KONSULENTHONORAR	-86 165

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-416 454
Drift/vedlikehold VVS	-397 957
Drift/vedlikehold elektro	-112 421
Drift/vedlikehold uteområder	-831 708
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-69 910
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-83 654
Drift/vedlikehold brannsikring	-34 131
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-23 525
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-19 070
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	6 526
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 012 302



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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 643 870
Renovasjonsavgift	-2 594 361
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-5 238 231

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-319 495
Strøm oljefyr el.bereder	-82 188
Fjernvarme	-4 484 745
SUM ENERGI / FYRING	-4 886 429

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-140 519
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 799
Verktøy og redskaper	-9 208
Telefon-/kontormaskiner	-25 044
Driftsmateriell	-18 294
Lyspærer og sikringer	-40 700
Vakthold	-13 465
Renhold ved firmaer	-828 275
Andre fremmede tjenester	-99 714
Kontor- og datarekvisita	-42 060
Trykksaker	-49 827
Andre kostnader tillitsvalgte	-19 845
Andre kontorkostnader	-4 949
Telefon, annet	-10 532
Porto	-9 171
Kontingenter	-500
Gaver	-17 114
Bank- og kortgebyr	-4 909
Velferdskostnader	-10 622
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 354 546

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	24 128
SUM FINANSINNTEKTER	24 128

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-47 174
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-624 935
SUM FINANSKOSTNADER	-672 109

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1961	30 870 500
Oppskrevet 1972	1 431 325
Korrigerings	850 000
Tilgang 1992	108 915 261
SUM BYGNINGER	142 067 086

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.144/bnr.1060 M. flere

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kontormøbler		
Tilgang 2008	56 892	
Tilgang 2013	39 290	
Avskrevet tidligere	-96 181	1
Motorvarmere		
Tilgang 1996	18 000	
Avskrevet tidligere	-17 999	1
Søppelhus		
Tilgang 2009	2 182 013	
Avskrevet tidligere	-2 182 012	1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	453 633	
Avskrevet tidligere	-302 422	
Avskrevet i år	-151 210	1
Uteboder		
Tilgang 2018	1 034 356	
Avskrevet tidligere	-310 305	
Avskrevet i år	-103 435	
		620 616
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		620 620
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-254 645

**NOTE: 16****AKSJER OG ANDELER**

1 aksje Oppsal Samfunnshus	100
SUM AKSJER OG ANDELER	100

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,80 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-46 000 000	
Nedbetalt tidligere	5 566 679	
Nedbetalt i år	4 292 637	
		-36 140 684

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,60 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2021	-10 000 000	
Nedbetalt i år	251 018	
		-9 748 982
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-45 889 666

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1961	-4 583 100
Nedbetalt tidligere	1 432 225
Økt 2004	-6 900
Oppskrevet 1972	-1 431 325
SUM BORETTSINNSKUDD	-4 589 100

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-102
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-102

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-720
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-720

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 589 100
Pantelån	45 889 666
TOTALT	50 478 766

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

Bygninger	142 067 086
Tomt	2 659 521
TOTALT	144 726 607

NOTE: 22**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier 17,55 % av Oppsal vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sentralen og utgjør kr 2 117 710.

Selskapets andel i sentralen vises som anleggsmidler under posten

"andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i sentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



A) Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag til vedtak:

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av 2 delegerte med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

B) Endring av TV-/internettleverandør

Forslag fra: Knut Veisten, Oppsaltoppen 19 C

Begrunnelse:

Beboerne i borettslag burde kunne velge sin egen TV-kanalleverandør.

Da kunne jeg valgt bort Telia, som har fjernet fem av mine valgte kanaler fra TV-boksen.

Når ikke beboerne selv kan velge, så foreslår jeg et felles skifte til Altibox.

Som beboer kan jeg ikke innhente priser for alternativene – det kan bare Styret.

Styrets kommentar:

Styret har valgt å videreføre en svært gunstig avtale med TELIA AS som vår hovedleverandør av TV og datasignaler til alle andelseiere. Vi har innhentet priser, og Telia AS har vesentlig bedre pris enn de andre. Den nye avtalen er fleksibel, hver enkelt beboer velger selv mellom internett og TV, bare TV eller bare internett. Detaljert informasjon om dette vil komme når den nye avtalen iverksettes i løpet av 2022.

Styret har valgt å gå for et tilbud som dekker behovet til de fleste beboere og finner det urimelig at generalforsamlingen skal pålegge styret å inngå en lignende avtale som vil bli vesentlig dyrere enn den vi har i dag. Det vil også påløpe kostnader for å bryte en allerede inngått avtale.

Styrets innstilling: «Forslaget avvises»



C) Endring i husordensreglenes § 1

Forslag fra: Julian Klöcker, Oppsalstubben 4 B

Ifølge husordensreglene for borettslaget skal støyende oppussing ikke forekomme i tidsrommet lørdag etter kl. 18.00 frem til mandag kl. 07.00. I mange borettslag er det i tillegg standard at all slags oppussing som kan høres utenfor egen bolig ikke skal forekomme på ukedager etter kl. 20.00. Den nåværende formuleringen med at man ikke skal bruke leiligheten slik at det sjenerer andre er noe utydelig.

Forslag til vedtak:

Husordensreglenes §1, 4. setning endres. Ny setning lyder: «Støyende oppussing skal hverken forekomme i tidsrommet lørdag etter kl. 18.00 frem til mandag kl. 07.00, eller mandag til fredag etter kl. 20.00.»

Styrets kommentar:

Det blir stadig flere beboere som foretar store oppussingsarbeider i leilighetene sine. Vi bor tett sammen, og det er viktig at alle tar hensyn til naboene, særlig ved støyende aktiviteter. Senere tids erfaring har vist at ikke alle har den samme forståelse av når det er «ok» å forstyrre naboene med støyende oppussing. Vi ser at et fast klokkeslett kan gjøre det enklere å håndheve den overordnede husordensregelen at «leiligheten ikke brukes slik at det sjenerer andre.»

Styrets innstilling: «Forslaget vedtas»

D) Endring av husordensreglene § 11 og § 13

Forslag fra styret:

Styret ser at enkelte punkter i husordensreglene er utdaterte. Vi foreslår at uaktuelle punkter slettes og at noen punkter får en presiserende tilføyelse.

Forslag til vedtak:

§ 11 – Dyrehold

Pkt B slettes.

Punktene a-e omnummeres til pkt 1-5

§ 13 parkering

Pkt 2. Tilføyelse til slutt: «Oppsigelse skal skje med en måneds varsel, fra den 1. i måneden.»

Pkt 7 Sløyfes

Etterfølgende punkter omnummeres tilsvarende

Pkt 10 (nytt nr 9) Tilføyelse til slutt: «Det er også forbudt å lade EL-bil.»

E) Nye lade-/ rotasjonsplasser for EL-bil

Forslag fra styret:

Borettslaget har nå hatt ladeplasser for EL-biler en stund. Behovet er antatt å være litt større enn kapasiteten vi har per i dag. Styret mener det ikke er tilrådelig å bygge ut alle P-plasser med lading. Vi har per i dag 10 rotasjonsplasser og ønsker å utvide dette tilbudet i et annet område i borettslaget.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret om å bygge 10-12 nye rotasjonsladeplasser for EL-bil i Vetlandsveien/ Oppsalstubben ved flaggstangen/trafostasjon. Det kan brukes inntil 3 millioner til dette arbeidet.



F) Reglement for trapper på fellesområder

Forslag fra styret:

I husordensreglenes § 14 står det at det ikke er tillatt å foreta større endringer i /på/med fellesarealene uten styrets samtykke. Styret ser at enkelte beboere tar seg til rette og bygger trapp fra balkong ned til fellesplen. For å få en felles forståelse av hvordan man skal bruke fellesarealene ønsker styret klare regler for hvordan trapper skal bygges med tanke på HMS og estetikk.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret utarbeide et reglement for bygging av trapper fra balkonger i 1. etasje. Reglementet skal ivareta gjeldende byggeforskrifter og borettslagets husordensregler. Inntil reglementet foreligger, er det ikke tillatt å bygge trapper fra balkongene.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Tor Ansgar Bakken

Adresse: Vetlandsveien 69 B

E-postadresse: styret@fuglemyra.no

B. Som styremedlem foreslås:

Navn: Kirsten Maibritt Kristensen

Adresse: Vetlandsveien 69 B

E-postadresse: styret@fuglemyra.no

C. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Ottar H. Johansen

Adresse: Vetlandsveien 76

E-postadresse: styret@fuglemyra.no

Navn: Kenneth Haghus

Adresse: Oppsalstubben 2 A

E-postadresse: styret@fuglemyra.no

Navn: Kjersti Johannessen (erstattet Monica Olsen)

Adresse: Oppsaltoppen 17 A

E-postadresse: styret@fuglemyra.no

D. Som varamedlemmer foreslås:

1.Navn: Ann Karin Steen

Adresse: Oppsaltoppen 12 B

2.Navn: Ira Lehti

Adresse: Oppsaltoppen 17 A

3.Navn: Therese Marvik Dahl

Adresse: Vetlandsveien 69 A

E. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

1.Navn: Tor Ansgar Bakken

Adresse: Vetlandsveien 69 B

2.Navn: Ottar Johansen

Adresse: Vetlandsveien 76

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Kenneth Haghus

Adresse: Oppsalstubben 2 A

Navn: Kirsten Maibritt Kristensen

Adresse: Vetlandsveien 69 B

F. Som valgkomite foreslås:

1.Navn: Roger Storslett

Adresse: Vetlandsveien 69 A

2. _____

Velges på GF.

G. Velferdskomite foreslås:

1. Navn: Gretha C. Ristad

Adresse: Kampheimveien 28 B

2. Navn: Ann- Renée Sletmoe

Adresse: Kampheimveien 32 A

H. Som delegert til Oppsal Vaktmestersentral foreslås:

1.Navn: Tor Ansgar Bakken

Adresse: Vetlandsveien 69 B

Som vara for delegert til Oppsal Vaktmestersentral foreslås:

Navn: Ottar H. Johannessen

Adresse: Vetlandsveien 67

Dato: 14.3.2022 i valgkomiteen for Fuglemyra Borettslag

Nils Magne Klingberg

Roger Storslett



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har kontor i Kampheimvn 30 med kontortid annen hver mandag mellom kl.18.00 og kl. 20.00. Styrerommet har telefon 480 11 555 som besvares i kontortiden. E-post styret@fuglemyra.no besvares fortløpende.

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.

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.

Vaktmestertjeneste

Borettslaget er med i sameiet Oppsal vaktmestersentral (eierandel pr 31.12.21 er 17,55%). Sentralen ble opprettet 1.04.70 og betjener 7 borettslag i Oppsal-, 2 i Bøler-, 2 i Hellerud- og 3 i Hovinområdet med ordinært vaktmesterarbeid.

Sentralen står også til tjeneste med enkle reparasjonsarbeider for beboerne til selvkostpris, slik som reparasjon av kraner, tette avløp, sluk, klosetter, radiatorer o.a. Sentralen har kontor i Løypevn 2 og telefonen er 22 76 28 80. Faks 22 76 28 81 og epost: kontor@oppsalvaktmestersentral.no Åpningstiden er: mandag-fredag fra 07.00 til 15.00 (torsdag til kl. 17:00) Sentralens hjemmeside er: www.oppsalvaktmestersentral.no

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser. Styret fordeler parkeringsplasser etter lister. Garasjene er organisert i et eget lag med eget styre, uavhengig av borettslaget.

Nøkler/ Skilt

Nøkler, skilt til ringeklokke og postkasse kan bestilles hos Oppsal vaktmestersentral. Nøkkelbrikker til utgangsdører bestilles på: nokkel@fuglemyra.no

Vaskeri

Det er 12 fellesvaskerier i borettslaget

Renhold

Borettslaget har avtale med Renhold Senter AS om vask av trappeoppganger/fellesarealer

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Protector Forsikring ASA. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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. I Fuglemyra har vi pulverapparater og røykvarslere. Det er borettslagets ansvar å anskaffe 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.

Det er ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget i 2021.

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.

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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS eller det kan registreres direkte på VIBBO.

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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Fuglemyra Borettslag 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.

Kabel-TV

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste på telefon 924 05 050, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

**Omsetning av boliger i 2021**

Det har vært omsatt 62 boliger.

I gjennomsnittsprisen er andel fellesgjeld ikke tatt med.

Antall solgte boliger	Antall rom	Pris
8 stk	1-roms	kr. 3 308 500
16 stk	2-roms	kr. 3 582 625
33 stk	3-roms	kr. 4 316 970
5 stk	4-roms	kr. 5 402 400

Større vedlikehold og rehabilitering

2021-2022 Rehabilitering/utskifting av alle termostater/ventiler på alle radiatorne i borettslaget 2021/22.

2019-2020 Utskifting av vinduer/ Balkongdører.

2007 Rehabilitering av bad mm.
Alle badene er ferdig oppusset 15.04.10.



OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL
ORG.NR. 976 820 614, KUNDENR. 160

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 874 538	14 402 707	15 883 000	15 870 000
Salg anleggsmidler		198 010	27 135	0	0
Andre inntekter	3	1 928 812	2 032 748	1 500 000	900 000
SUM DRIFTSINNEKTER		18 001 361	16 462 590	17 383 000	16 770 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 584 701	-12 009 781	-13 420 000	-13 700 000
Styrehonorar	5	-400 000	-310 000	-400 000	-417 000
Avskrivninger	12	-1 035 044	-1 099 713	-1 210 000	-1 020 000
Revisjonshonorar	6	-70 714	-35 025	-50 000	-50 000
Andre honorarer		-20 000	0	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-169 175	-165 050	-170 000	-174 000
Konsulenthonorar	7	-680 875	-76 300	-70 000	-250 000
Drift og vedlikehold	8	-66 460	-30 233	-40 000	-55 000
Forsikringer		-116 833	-105 512	-130 000	-130 000
Energi/fyring		-73 567	-34 970	-60 000	-60 000
Andre driftskostnader	9	-2 886 054	-2 845 660	-2 955 000	-3 020 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-18 103 424	-16 712 245	-18 525 000	-18 897 000
DRIFTSRESULTAT		-102 063	-249 655	-1 142 000	-2 127 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	6 207	8 214	3 000	3 000
Finanskostnader	11	-18	-2 302	-3 000	-3 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		6 189	5 912	0	0
ÅRSRESULTAT		-95 874	-243 743	-1 142 000	-2 127 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-95 874	-243 743		



**OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL
BALANSE**

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	4 385 473	4 411 202
Aksjer og andeler	13	2 000	2 000
Langsiktige fordringer		34 000	34 000
SUM ANLEGGSMIDLER		4 421 473	4 447 202
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		133	150
Kundefordringer		5 107	157 825
Forskuddsbetalte kostnader		48 703	42 159
Andre kortsiktige fordringer	14	4 685	249 827
Driftskonto OBOS-banken		1 457 444	155 077
Driftskonto OBOS-banken II		106 314	102 411
Skattetrekkkonto OBOS-banken		569 180	415 849
Sparekonto OBOS-banken		2 010 547	2 701 963
SUM OMLØPSMIDLER		4 202 113	3 825 261
SUM EIENDELER		8 623 586	8 272 463
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	15	6 127 120	6 154 752
SUM EGENKAPITAL		6 127 120	6 154 752
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 396	0
Leverandørgjeld		316 802	143 631
Skyldige offentlige avgifter	16	1 039 238	876 741
Annen kortsiktig gjeld	17	1 135 029	1 097 339
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 496 465	2 117 710
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 623 586	8 272 463
Pantstillelse			0 0
Garantiansvar			0 0

Oslo, 22. februar 2022
Styret i Oppsal Vaktmestersentral

Anders Martin Pilgaard /s/ Edward Ingebrigtsen /s/ Thomas Opkvitne Andersen /s/
Martin Aulie /s/ Madeleine Olsnes Fredriksen /s/



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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