



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 768 435
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: Bjerregaardsgates Boligselskap A/S
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 23.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 646 967	8 396 104
Sum inntekter		8 646 967	8 396 104
Kostnader			
Lønnskostnad		330 300	342 300
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1	
Annen driftskostnad		4 494 648	5 437 569
Sum kostnader		4 824 949	5 779 869
Driftsresultat		3 822 018	2 616 235
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		62 060	63 460
Sum finansinntekter		62 060	63 460
Annen finanskostnad		879 341	1 063 734
Sum finanskostnader		879 341	1 063 734
Netto finans		-817 280	-1 000 274
Ordinært resultat før skattekostnad		3 004 738	1 615 961
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 004 738	1 615 961
Årsresultat		3 004 738	1 615 961
Totalresultat		3 004 738	1 615 961
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 004 738	1 615 961
Sum overføringer og disponeringer		3 004 738	1 615 961



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		31 731 204	31 731 204
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			1
Sum varige driftsmidler		31 731 204	31 731 205
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		31 731 204	31 731 205
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 320	
Andre fordringer		27 577	537 076
Sum fordringer		33 898	537 076
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 729 230	2 450 050
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 729 230	2 450 050
Sum omløpsmidler		3 763 127	2 987 126
SUM EIENDELER		35 494 331	34 718 331



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		519 600	519 600
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		519 600	519 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 191 103	186 365
Sum opptjent egenkapital		3 191 103	186 365
Sum egenkapital		3 710 703	705 965
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		30 329 241	31 865 385
Øvrig langsiktig gjeld		656 500	656 500
Sum annen langsiktig gjeld		30 985 741	32 521 885
Sum langsiktig gjeld		30 985 741	32 521 885
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		337 238	395 352
Leverandørgjeld		362 839	1 007 481
Annen kortsiktig gjeld		97 809	87 647
Sum kortsiktig gjeld		797 887	1 490 481
Sum gjeld		31 783 628	34 012 366
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 494 331	34 718 331



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 672790

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 768 435
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: Bjerregaardsgates Boligselskap A/S
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.09.2021



Organisasjonsnr: 921 768 435
Bjerregaardsgates Boligselskap A/S

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 646 967	8 396 104
Sum inntekter		8 646 967	8 396 104
Kostnader			
Lønnskostnad		330 300	342 300
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad		4 494 648	5 437 569
Sum kostnader		4 824 949	5 779 869
Driftsresultat		3 822 018	2 616 235
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		62 060	63 460
Sum finansinntekter		62 060	63 460
Annen finanskostnad		879 341	1 063 734
Sum finanskostnader		879 341	1 063 734
Netto finans		-817 280	-1 000 274
Ordinært resultat før skattekostnad		3 004 738	1 615 961
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 004 738	1 615 961
Årsresultat		3 004 738	1 615 961
Totalresultat		3 004 738	1 615 961
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 004 738	1 615 961
Sum overføringer og disponeringer		3 004 738	1 615 961



Organisasjonsnr: 921 768 435
Bjerregaardsgates Boligselskap A/S

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		31 731 204	31 731 204
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			1
Sum varige driftsmidler		31 731 204	31 731 205

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		31 731 204	31 731 205
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		6 320	
Andre fordringer		27 577	537 076
Sum fordringer		33 898	537 076

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 729 230	2 450 050
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 729 230	2 450 050

Sum omløpsmidler		3 763 127	2 987 126
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		35 494 331	34 718 331
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		519 600	519 600



Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	519 600	519 600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	3 191 103	186 365
Sum opptjent egenkapital	3 191 103	186 365
Sum egenkapital	3 710 703	705 965
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	30 329 241	31 865 385
Øvrig langsiktig gjeld	656 500	656 500
Sum annen langsiktig gjeld	30 985 741	32 521 885
Sum langsiktig gjeld	30 985 741	32 521 885
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	337 238	395 352
Leverandørgjeld	362 839	1 007 481
Annen kortsiktig gjeld	97 809	87 647
Sum kortsiktig gjeld	797 887	1 490 481
Sum gjeld	31 783 628	34 012 366
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	35 494 331	34 718 331



Organisasjonsnr: 921 768 435
Bjerregaardsgates Boligselskap A/S

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Bjerregaardsgates Boligs. AS vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 20.05.21
- Møtet er åpent for avstemming i 7 dager, siste dato for avstemming er 27.05.21
- Det vil bli gjennomført et fysisk møte 20.5 kl. 18 i Aker menighetshus.
Dette møtet er beregnet på de som IKKE klarer å delta digitalt, altså via nett, og er ment som en hjelp til å sette seg inn i sakene.
- Det blir i tillegg mulig å møte styremedlemmer i bakgården 18.5 på ettermiddagen for å få informasjon om balkongforslaget det skal stemmes over. (Nærmere beskjed kommer på oppslag)

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Deltakelse for de som ikke er på nett

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes. Den kan legges i postkassen utenfor kjøreporten i Bjerregaardsgate eller overrekkes personlig.



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

Det ordinære årsmøte i Bjerregaardsgates Boligs. AS blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme via internett.

Årsmøtet åpnes 20.05.21 og er åpent for avstemming i 7 dager, siste dato for avstemming er 27.05.21

Selskapsnummer: 5666 **Selskapsnavn** Bjerregaardsgates Boligs. AS

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har avgitt, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Åse Meyer og Nora Svarstad Ytreberg velges som protokollvitne(r)

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

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

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

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 300.000

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

**Saker til behandling:**

Forslag fra en gruppe beboere, ledet av Jacob Bruun, om bygging av balkonger i bakgården.

Forslaget lyder slik:

Generalforsamlingen vedtar at prosessen for bygging av balkonger i bakgården starter, i henhold til saksdokumenter. (De ligger vedlagt, sammen med et innspill fra styret)

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

Valg av tillitsvalgte:**Valgkomiteens innstilling er slik, i prioritert rekkefølge:**På fast plass:

Ida Ruth Mathisen, 39 år, har vært med i styret i BB 3 år, bodd her i 10 år

Susanne Dorothea Dietrichson, 53 år, bodd her i 10 år

På varaplass:

Daniel Vestøl, 33 år, har vært med i styret i BB 2 år, bodd her i 3 år

Jacob Bruun, 33 år, nyinnflyttet.

Sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer, man kan sette til sammen 4 kryss

Verv	Navn på kandidat	For
	Ida Ruth Mathisen	
	Susanne Dorothea Dietrichson	
	Daniel Vestøl	
	Jacob Bruun	
	Oda Sjøvaag	
	Nina Cecilie Thürmer Ford	

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



Digital avstemning

Velkommen til generalforsamling i Bjerregaardsgates Boligs. AS. Avstemningen åpner 20. mai kl. 09:00 og lukker 27. mai kl. 23:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5666>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Det er ikke mulig å komme med benkeforslag på kandidater under møtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Bygging av balkonger mot bakgården
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Bjerregaardsgates Boligs. AS

Merete Jansen

Hans Gjesme

Ida Ruth Mathisen

Daniel Vestøl



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Åse Meyer og Nora Svarstad Ytreberg er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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 BB.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Merete Jansen	Bjerregaards Gate 56 C
Styremedlem	Hans Gjesme	Marteåsveien 9, Husøysund
Styremedlem	Liv-Kristin Rød Korssjøen (flyttet)	Waldemar Thranes Gate 47 B
Styremedlem	Daniel Vestøl	Waldemar Thranes Gate 49 A
Varamedlem	Ida Ruth Mathisen	Bjerregaards Gate 56 B

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

Generelle opplysninger om Bjerregaardsgates Boligs. AS

Aksjeselskapet består av 160 leiligheter knyttet til aksjer.

Bjerregaardsgates Boligs. AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921768435, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Bjerregaards Gate 56 A-H
Waldemar Thranes Gt 47 A-D
Waldemar Thranes Gt 49 A-D

Gårds- og bruksnummer:
218 78

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Bjerregaardsgates Boligs. AS 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. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styrets funksjonsmåte: Styret besto i denne perioden av styreleder, 3 styremedlemmer og 1 varamedlem. Ett styremedlem, Liv-Kristin Rød Korssjøen, flyttet fra boligselskapet i løpet av perioden og deltok ikke lenger i styrearbeidet.

Styrets arbeidsoppgaver fordeles blant styreleder og øvrige styremedlemmer. Styret blir enige seg imellom om fordeling av det samlede honorar som foreslås overfor generalforsamlingen.

Varamedlemmer har møterett, men ikke møteplikt samt talerett, men ikke stemmerett på styremøtene. Varamedlemmer får en godtgjørelse per møte og kan motta ekstra godtgjørelse ved å påta seg definerte arbeidsoppgaver etter avtale med styret.

Styrets overordnede målsetning:

- Styret skal arbeide for et hyggelig, trygt og sikkert bomiljø
- Styret skal holde felleskostnadene/kostnadsnivået på et fornuftig nivå. Det skal jobbes aktivt med å sikre konkurransedyktige avtaler med leverandører, samt optimalisere forholdet mellom pris og kvalitet
- Styret skal utføre kontinuerlig vedlikehold og overvåkning av bygningsmassen slik at bygget er i tilfredsstillende teknisk stand
- Styret skal prioriterer lønnsomme (vedlikeholds) investeringer, dvs. investeringer som antas å resultere i en samlet verdiøkning av eiendom og leiligheter som overstiger investeringskostnaden
- Styret skal sikre en god økonomistyring, med en tilfredsstillende økonomiskbuffer for uforutsette kostnader.

Styreåret 2020-2021:

Det har vært avholdt 11 styremøter i perioden. I tillegg kommer løpende styrearbeid og et betydelig antall møter og e-poster med BBs beboere og leverandører av varer og tjenester. I tillegg til løpende vedlikehold og drift er følgende større arbeider gjort:

- Radonmålingene fra forrige periode er fulgt opp, og det er installert utsug av luft fra kjelleren, med god effekt på kontrollmålingen.
- Sikring av brannbalkonger etter sprekkdannelse og steinsprang fra enkelte balkonger.
- Gjennomgang og forbedring av eksisterende avtaler med eksterne leverandører, blant annet skadedyrbekjempelse, forsikring, rørlegger, etc
- Oppgradering av forhager mot Bjerregaardsgate er påbegynt, i regi av beboere, med utstyr betalt av boligselskapet. Det er søkt om Grønne Midler fra bydelen.
- To nye vaskemaskiner og en tørketrommel er installert i vaskeriet. Nytt betalingssystem er også på plass.

Året har ellers vært preget av et usedvanlig høyt antall salg av leiligheter og stor aktivitet med oppussing og fornying.

Eierskifter:

31 leiligheter, nesten 20 %, har skiftet eier i løpet av perioden mai 2020 – april 2021

Overordnet plan for styreåret 2021/2022: Oppfølging av nødvendig vedlikehold på bygget, samt videre fokus på kostnadseffektiv drift. Gjennomføring av de tiltak generalforsamlingen pålegger styret.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 8 646 967,-.

Dette er kr 38 967,- høyere enn budsjettet.

Andre inntekter består i hovedsak av inntekter fra vaskeri og bodleie.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4 824 949,-.

Dette er kr 1 364 051,- lavere enn budsjettet.

Dette skyldes i hovedsak lavere energikostnader enn budsjettet, effektiv drift og mindre behov for større vedlikeholdsarbeid enn man hadde tatt høyde for.

Resultat

Årets resultat på kr 3 004 738,- framkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen framkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 2 965 240,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 320 000,- til større vedlikehold som omfatter oppgradering av forhagene. Man har ikke kommet å langt som man skulle ønske med dette arbeidet, først og fremst på grunn av hindringer hos Bymiljøetaten. Summen videreføres derfor, og noe arbeid er igangsatt mot Bjerregaardsgate.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I 2020 ble de lavere enn beregnet, men i starten på 2021 har de steget kraftig igjen. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bjerregaardsgates Boligs. AS.

Lån

Bjerregaardsgates Boligs. AS har lån i DnB, obos Banken og Husbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Viken
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Bjerregaardsgates Boligselskap A/S

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bjerregaardsgates Boligselskap A/S.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god 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.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokførings praksis i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Prosjekt: Dokumentasjon T2020 Boligs. AS/2020-4224/2020 TV/VY/MTZ/AN



BJERREGAARDSGATES BOLIGSELSKAP A/S ORG.NR. 921 768 435, KUNDENR. 5666

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 588 524	8 314 924	8 529 000	8 529 000
Andre inntekter	3	58 443	81 180	79 000	79 000
SUM DRIFTSINNEKTER		8 646 967	8 396 104	8 608 000	8 608 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-30 300	-42 300	-42 300	-42 300
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	15	-1	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 226	-14 839	-17 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-214 550	-208 505	-220 000	-230 000
Konsulenthonorar	7	-723	-19 593	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-441 101	-659 079	-801 000	-771 000
Forsikringer		-458 495	-399 617	-430 000	-480 000
Kommunale avgifter	9	-1 244 311	-1 165 791	-1 192 000	-1 202 000
Energi/fyring	10	-1 099 093	-1 846 092	-2 032 000	-2 032 000
TV-anlegg/bredbånd		-534 234	-534 111	-550 000	-550 000
Andre driftskostnader	11	-487 913	-589 943	-579 700	-579 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 824 949	-5 779 869	-6 189 000	-6 229 000
DRIFTSRESULTAT		3 822 018	2 616 235	2 419 000	2 379 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	62 060	63 460	1 500	1 500
Finanskostnader	13	-879 341	-1 063 734	-1 003 000	-586 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-817 280	-1 000 274	-1 001 500	-584 500
ÅRSRESULTAT		3 004 738	1 615 961	1 417 500	1 794 500
Til opptjent egenkapital		3 004 738	186 365		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap			0 1 429 596		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	29 183 754	29 183 754
Tomt		2 547 450	2 547 450
Andre varige driftsmidler	15	0	1
SUM ANLEGGSMIDLER		31 731 204	31 731 205
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		27 577	32 577
Kundefordringer		6 321	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	504 499
Driftskonto OBOS-banken		2 783 319	1 600 570
Driftskonto OBOS-banken II		141 403	105 486
Sparekonto OBOS-banken		746 919	743 339
Innestående i andre banker		57 588	655
SUM OMLØPSMIDLER		3 763 127	2 987 126
SUM EIENDELER		35 494 331	34 718 331
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	519 600	519 600
Opptjent egenkapital		3 191 103	186 365
SUM EGENKAPITAL		3 710 703	705 965
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	30 329 241	31 865 385
Borettsinnskudd	18	656 500	656 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		30 985 741	32 521 885
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		85 042	84 659
Leverandørgjeld		362 839	1 007 481
Påløpte renter		93 184	152 217
Påløpte avdrag		244 054	243 135
Annen kortsiktig gjeld	19	12 767	2 988
SUM KORTSIKTIG GJELD		797 887	1 490 481
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 494 331	34 718 331



Pantstillelse	20	42 266 500	42 266 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.03.2021

Styret i Bjerregaardsgates Boligselskap A/S

Merete Jansen/s/

Hans Gjesme/s/

Liv-Kristin Rød Korssjøen/s/

Daniel Vestøl/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 986 392
Lån/Renter	2 542 872
Eiendomsskatt	59 260
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	8 588 524

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

Automat/vaskeri penger	51 950
Utleie av boder	6 198
Korrigeringer på reskontro	295
SUM ANDRE INNTEKTER	58 443

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-42 300
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	12 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-30 300

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 300 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 700, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 226.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-723
SUM KONSULENTHONORAR	-723

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-166 458
Drift/vedlikehold VVS	-70 777
Drift/vedlikehold elektro	-29 256
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-74 442
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 519
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-21 569
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-21 205
Egenandel forsikring	-24 000
Kostnader dugnader	-28 876
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-441 101

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-57 237
Vann- og avløpsavgift	-773 485
Renovasjonsavgift	-413 590
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 244 311

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-96 705
Strøm oljefyr el.bereder	-5 100
Fjernvarme	-997 289
SUM ENERGI / FYRING	-1 099 093

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-48 124
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-46 004
Driftsmateriell	-900
Vaktmestertjenester	-218 948
Renhold ved firmaer	-151 566
Andre fremmede tjenester	-1 085
Trykksaker	-713
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 700
Andre kontorkostnader	-2 810
Telefon, annet	-859
Porto	-3 861
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-5 335
Velferdskostnader	-3 460
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-487 913

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	719
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 580
Renter bank	23
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 939
Kundeutbytte fra Gjensidige	54 799
SUM FINANSINNTEKTER	62 060

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

DNB	-131 121
Renter og gebyr på lån i DNB	-504 972
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-54 903
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-188 294
Andre rentekostnader	-51
SUM FINANSKOSTNADER	-879 341

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	4 205 552
Tilgang 2006	3 994 444
Tilgang 2007	460 271
Tilgang 2008	812 563
Tilgang 2009	11 473 967
Tilgang 2010	2 157 483
Tilgang 2011	6 079 474
SUM BYGNINGER	29 183 754

Tomten ble kjøpt i 1989

Gnr.218/bnr.78

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER****PC med utstyr**

Tilgang 2007	25 331	
Avskrevet tidligere	-25 330	
Avskrevet i år	-1	0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		0

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-1****NOTE: 16****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 519 600

Fordelt på 5 196 aksjer à kr 100.

Styremedlemmer som også er leieboere, eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****DNB**

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,97 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2011	-22 000 000
Nedbetalt tidligere	1 341 667
Nedbetalt i år	1 150 001
	-20 508 332

Husbanken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2006	-4 610 000
Nedbetalt tidligere	1 046 822
Nedbetalt i år	210 466
	-3 352 712

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,50 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015	-3 000 000
Nedbetalt tidligere	-3 643 873
Nedbetalt i år	175 677
	-6 468 196

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-30 329 240
------------------------------------	--------------------

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Leierboerinnskudd	-656 500
	-656 500

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	-588
Gebyrer	-140
Purregebyr	-105
Påløpte kostnader	-11 934
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-12 767

NOTE: 20

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	656 500
Pantelån	30 329 241
Påløpte avdrag	244 054
TOTALT	31 229 795



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

Bygninger	29 183 754
Tomt	2 547 450
TOTALT	31 731 204



Annen informasjon om aksjeselskapet

Styret kan kontaktes på e-post: styret.bb@gmail.com og vi oppdaterer jevnlig siden vår på Vibbo, der mye er sortert etter tema: <https://vibbo.no/bjerregaardsgates-boligs>

Vibbo finnes også som app til mobilen.

Noe informasjon ligger fortsatt tilgjengelig på hjemmesiden, men denne oppdateres ikke lenger: <http://bb56.no/>

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

Boligaksjeselskapet har avtale om vaktmestertjeneste med Bygårdsservice AS, tlf. 406 75 097/ 905 20 631; epost: post@bygardsservice.no

Bygårdsservice AS skal primært utføre BBs vedlikeholdsplikter definert i vedtektenes avsnitt 4.2, men kan også være behjelpelig med å formidle kontakt med profesjonelle håndverkere etter behov.

Aksje-eier er selv ansvarlig for egne vedlikeholdsplikter definert i vedtektenes avsnitt 4.1.

Nøkler/skilt

Se hjemmesiden vår <https://vibbo.no/bjerregaardsgates-boligs> for bestilling av nøkler, postkasseskilt og callingskilt.

Vaskeri: Det er mulig å reservere plass og betale for vasketid via: smartlaundry.no. Man må opprette egen konto, der vaskerikoden er Bjerre56.

Container: Se datoer for utsetting av container på hjemmesiden vår

<https://vibbo.no/bjerregaardsgates-boligs>
_eller på Facebook-siden til Boligselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i **Gjensidige Forsikring med polisenummer 82179299**. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.

Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er



aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs 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 aksjeselskapet 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 aksjeselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Bjerregaardsgates Boligs. AS er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Fjernvarme

Bjerregaardsgates Boligs. AS får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.

Energimerking

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

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2020	Radonmålinger er fulgt opp, og det er installert utsug av luft fra kjelleren	
2020	Sikring av brannbalkonger der det har vært sprekker og nedfall av betongbiter	
2020	Installert nye utekraner mot Bjerregaards gate	
2015 - 2016	Rehabilitering av balkonger og betong,	
2012 - 2012	Nye dører inn mot bakgården	
2012 - 2012	Nytt låssystem	
2011 - 2011	Oppussing trappeoppganger	
2011 - 2011	Rehabilitering av takbelegg	Takene mot Casparis gate og Brandts gate
2009 - 2010	Fornyning av soilrør,	Fornyning er basert på rør i rør metode
2009 - 2010	Installasjon nye vannrør	
2009 - 2010	Installasjon av fjernvarme	
2009 - 2010	Installasjon fiberoptikk	
2007 - 2007	Maling av vinusfasader	
2006 - 2006	Fasaderehabilitering	
2006 - 2006	Rehabilitering av takbelegg	Takene mot Waldemar Thranes gate og Bjerregaards gate ble rehabilitert 2006.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 300 000,-



Sak 5

Bygging av balkonger mot bakgården

Forslag fremmet av: Jacob Bruun og Ena Stucin, med flere

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det er forslag om å la de beboerne som ønsker det, få bygge balkong inn mot bakgården, for egen regning. I søknaden som sendes Plan- og bygningsetaten, er det tatt høyde for at 96 av 160 boenheter har en slik mulighet.

Styrets innstilling

Styret slutter seg til forslaget som er fremmet, men har med et vedlegg med noen betraktninger rundt saken.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at prosessen for bygging av

balkonger i bakgården starter, i henhold til saksdokumenter.

Vedlegg

1. Sak 1 - Balkonger i bakgården.pdf
2. Styrets kommentar til balkongsaken.pdf
3. Prosjekt Balcony (1).pdf

Sak 1: Bygging av balkonger i bakgården
Forslaget er mer detaljert beskrevet i vedlegget

Situasjon

Boligselskapet er nå i en situasjon der det innen få år må gjøres omfattende tiltak med brannbalkongene. Alternativene er riving av brannbalkonger eller en omfattende rehabilitering av disse. I den forbindelse søkes det herved om utbygging av balkonger i bakgården som vil erstatte dagens brannbalkonger og gi alle som ikke har balkong/brannbalkong muligheten til å enten få balkong eller fransk balkong. Dette vil øke brannsikkerheten for alle og spare boligselskapet for omfattende kostnader.

I tillegg til at den enkelte leilighet vil få god nytte av de ovennevnte forslagene vil det også vil heve verdien av boligselskapet som helhet. Eventuelle retningslinjer om for eksempel blomster vil kunne skape et enda hyggeligere rom i bakgården.

Kostnader og finansiering

Hvis det stemmes for balkonger (A):

Kostnader knyttet til oppføringer av balkonger vil utelukkende bæres av de leiligheter som velger å oppføre balkonger. Disse leilighetene vil også dekke kostnadene knyttet til riving/ rehabilitering av brannbalkonge.

Det vil være valgfritt om man ønsker balkong eller ikke. Beboere som ikke ønsker balkong vil heller ikke ha noen kostnader knyttet til prosjektet.

Pristilbudet fra Balkongteam er på 122 402kr inkl mva for balkong og 45 000kr inkl mva for franks balkong.

Det settes en maksimal kostnadsramme på 160 000kr inkl mva per balkong. Dette er ett 30% risikopåslag som skal dekke alt av tilleggskostnader eventuelt kan tilkomme prosjektet. *Det er 160 000kr inkl mva som beboere må forholde seg til ved stemmegivning.*

Hvis det stemmes for ikke å bygge balkonger (B)

Dersom det vedtas å ikke bygge balkonger vil alle utgifter knyttet til riving eller rehabilitering av eksisterende brannbalkonger måtte dekkes av Boligselskapet. Kostnadene knyttet til dette vil da bli fordel på alle beboere gjennom økte felleskostnader.

Følgende leiligheter har mulighet for balkong:

Balkongteam har gjort en foreløpig kartlegging og funnet at følgende leiligheter har mulighet for balkong:

BG 56A – 1. etasje - 2. etasje – 3. etasje – 4. etasje – 5. etasje

BG 56B – Har balkong fra før ikke omfattet av tilbud

BG 56C – 2. etasje – 3. etasje – 4. etasje – 5. etasje

BG 56D – 2. etasje – 3. etasje – 4. etasje – 5. etasje



BG 56E – 2. etasje – 3. etasje – 4. etasje – 5. etasje
BG 56F – 2. etasje – 3. etasje – 4. etasje – 5. etasje
BG 56G – Har balkong fra før ikke omfattet av tilbud
BG 56H – 2. etasje – 3. etasje – 4. etasje – 5. etasje
WT47A – 1. etasje - 2. etasje – 3. etasje – 4. etasje – 5. etasje
WT47B – Har balkong fra før ikke omfattet av tilbud
WT47C – 1. etasje - 2. etasje – 3. etasje – 4. etasje – 5. etasje
WT47D – 1. etasje - 2. etasje – 3. etasje – 4. etasje – 5. etasje
WT49A – 1. etasje - 2. etasje – 3. etasje – 4. etasje – 5. etasje
WT49B – 1. etasje - 2. etasje – 3. etasje – 4. etasje – 5. etasje
WT49C – Har balkong fra før ikke omfattet av tilbud
WT49D – 2. etasje – 3. etasje – 4. etasje – 5. etasje

(Det er ikke mulig å få balkong i 1. etasje der det er mindre enn 2,25 m. til bakken jf. Kommunalt krav, men her kan det tilbys fransk balkong. Se vedlagt tilbud fra Balkongteam.)

Prosess ved vedtak om bygging av balkonger

Det foreslås å søke "Plan, bygg og eiendom" om å rive brannbalkongene og oppføre balkonger i samsvar med Balkongteams forslag, se vedlegg.

Dersom riving av brannbalkonger ikke godtas av "Plan, bygg og eiendom" vil Balkongteam se på mulighet for balkong til de leilighetene som ikke er påvirket av brannbalkongene, samt lage et nytt løsningsforslag hvor eksisterende brannbalkonger rehabiliteres og utvides slik at disse kan brukes som balkonger etter gjeldende forskrifter.

Det skal stemmes over følgende vedtak:

A: Generalforsamlingen vedtar at prosessen for bygging av balkonger i bakgården starter, i hendhold til saksdokumenter.

B: Generalforsamlingen vedtar at det ikke skal bygges balkonger.



Styret har innstilt på at forslaget går til avstemning slik det er formulert. Det gjør vi vel vitende om at enhver sak har flere sider.

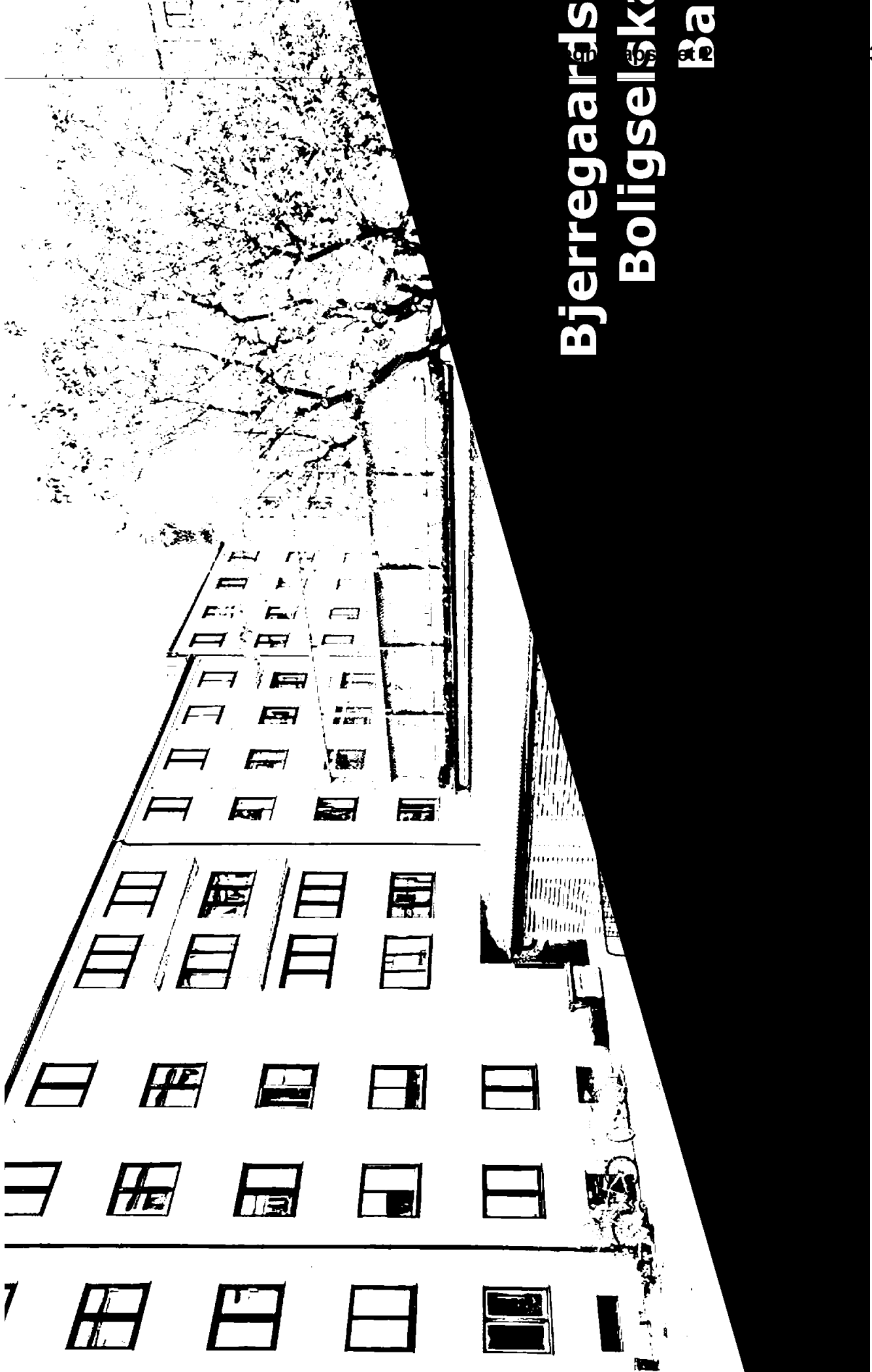
Vi håper beboerne tenker gjennom både det som taler for og det som taler mot bygging, før de setter et kryss på stemmeseddelen.

Mange av de **positive sidene** er grundig omtalt i dokumentene fra forslagsstillerne, blant annet får de som bygger balkong:

- Mer sol, luft og trivsel.
- Verdien på leiligheten øker, og kanskje også på de øvrige leilighetene (det siste er mer usikkert)
- Dersom byggingen medfører krav om nytt brannanlegg, dekkes utgiftene til dette av de som bygger balkong – og ikke av alle på deling via fellesutgiftene

Men bygging kan også ha **negative konsekvenser** for en del beboere, spesielt de som har vindu nær et indre hjørne og de som bor i første etasje:

- Noen av balkongene i forslaget ligger nær de indre hjørnene og tett på vinduet til nabo, noe som vi gi økt innsyn.
- De som bor i første etasje, vil potensielt få redusert lysinnslipp med en balkong over vinduet sitt, det er uklart hvor mye det er snakk om. Hvis de selv velger å bygge fransk balkong, kan dette muligens oppveie noe av lystapet.
- Det kommer trolig til å bli mer gjenklang av stemmer og annet i gårdsrommet hvis folk sitter ute eller har dørene åpne ut mot balkongene. Det er ikke gjort noen målinger for hvor mye det vil være snakk om.



Bjerregaards Boligselskab

Brannbalkonger

Dagens situasjon er at brannbalkongene må utbedres de neste årene da de er i dårlig stand. Dette er bekreftet at Millab Consult AS, september 2020, som konkluderte: "Skadene på brannbalkongene medfører at kostnadene ved en utbedring vurderes til å være for store i forhold til nytteverdien av brannbalkongene dersom brannbalkongene ikke lenger er nødvendig for rømning.

Dersom brannbalkongene må beholdes anbefales det at brannbalkongene rehabiliteres. Kostnadene ved en rehabilitering bør vurderes nøye mot en ren utskifting."

30 av 53

Arbeid vil måtte foretas uansett

Bjerregaardsgates Boligselskap må uansett foreta branntekniske vurderinger og søke Plan, Bygg og eiendom om enten riving eller rehabilitering av brannbalkonger.

Både riving og især rehabilitering av brannbalkonger vil være en betydelig kostnad på rundt 1 mio. ved riving og mer ved rehabilitering, samt byggearbeid med dertil hørende støy.

Ved å bygge balkong vil kostnaden for riving bæres av de som får balkong og ikke fellesskapet.

31 av 53



Løsningsforslag

En av Oslos mest brukte og erfarne balkongmontører, Balkongteam, har laget et løsningsforslag til oss. Deres forslag er å rive eksisterende brannbalkonger og sette opp balkonger med mål 1,5 x 2,4 m. i alle etasjer (hvis det er mulig å overholde kommunens krav til 2,25 meter til bakken fra balkongene). Franske balkonger vil være et alternativt hvor høyden til bakkeplan ikke er over 2,25.

Hvis dette løsningsforslag gjennomføres vil de som får balkong dekke kostnaden til riving av eksisterende brannbalkonger.



Arkitekttegning fra balkongteam på løsningsforslag

Overordnet tilbud fra Balkongteam

Balkong

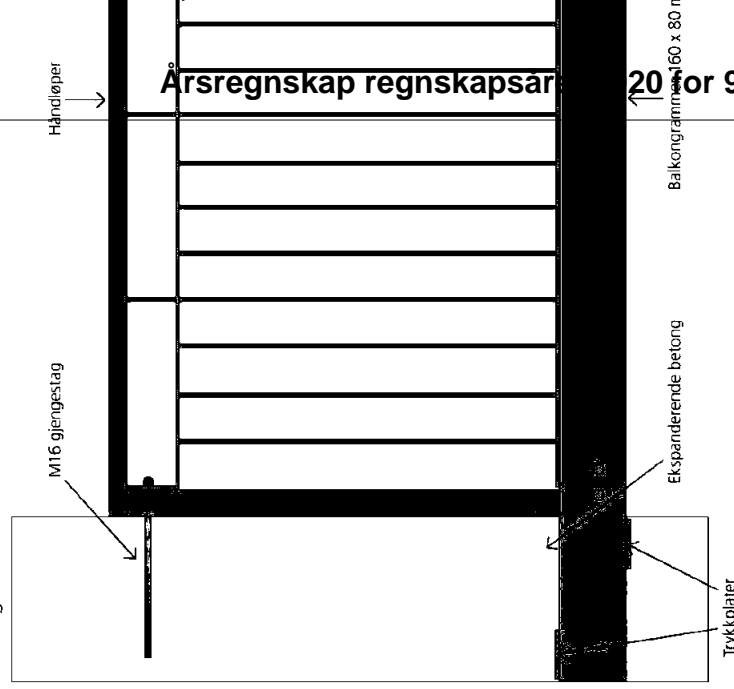
- balkong med mål 1,5 x 2,4 m.
- 2-rams utadslående døre. Hvit innside. Utside tilnærmet eksisterende farge på vinduer.
- For leilighetene i første etasje som ikke kan få balkong kan de tilby en såkalt fransk balkong.
- Nedkapping av samtlige brannbalkonger er inkludert i tilbudet. Tilbudet omfatter rustskyddsmaling av armeringsjern samt pussing tilnærmet eksisterende fasade.

Der har allerede vært spørsmål om fasaden kan holde til dette, Balkongteam har forsikret oss om dette: "De tykke teglsteinsveggene medfører at ved å lage åpninger for balkongdører etc., så tilfører vi faktisk ikke mere vekt enn hva vi fjerner ved å montere balkonger / balkongdører.

Innfestingen som benyttes av balkongene vil bli slik som ifølge statikkernes statiske beregninger skal benyttes på denne type fasader. Vi har montert mer enn 6000 balkonger på denne måten på tilsvarende fasader"

33 av 53

Prinsipptegning
Balkong 1900:



Finansiering vil ikke påvirke fellesskapet

Helt overordnet vil dette **ikke** påvirke de som ikke får balkong økonomisk, gjennom f.eks. økte felleskostnader.

Som utgangspunkt vil dette være et forhold mellom balkongteam og den enkelte leilighet som får balkong og dette kan finansieres uten lån, eller lånefinansieres gjennom egen bank.

Hvis flere ønsker å undersøke muligheten for å opprette lån i boligselskapet med individuell nedbetaling kan dette undersøkes når det er kartlagt hvor mange som ønsker dette.

Finansiering

Pristilbud

122 402,- inkl. mva NOK pr. 1,5 x 2,4 m. balkong

45 000,- inkl. mva NOK pr. fransk balkong

Estimert kostnadsramme på balkong maks pris **160 000,-** inkl. mva NOK

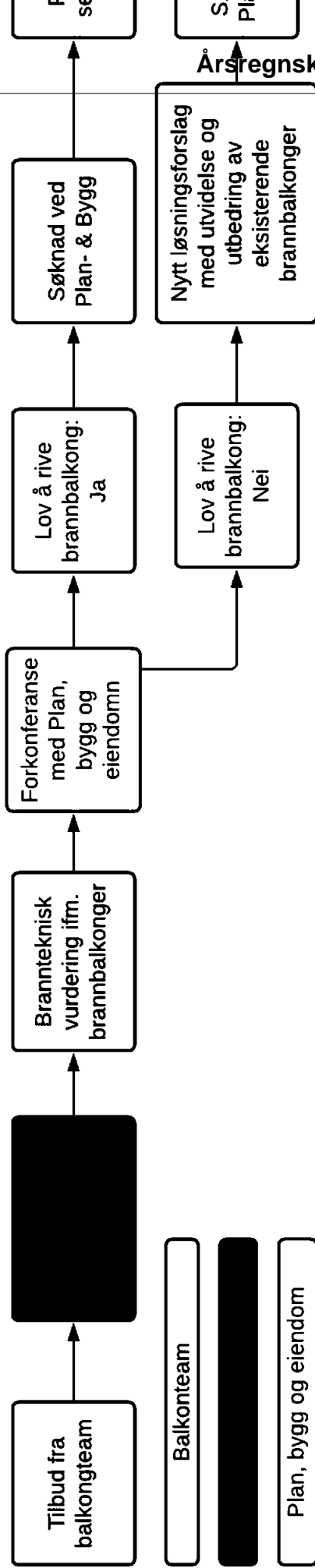
Evt. merkost ved forbedring av brannkonsept, som fx brannvarslingsanlegg ligger inne i denne kostnadsramme

Kontrakten opprettes vanligvis slik at den enkelte signerer for sin del av kontrakten på et signaturskjema og fakturaen sendes til den enkelte. På den måten hefter man kun for sin del av kontrakten, enkelt og greit. Byggesøknad faktureres ved innsendelse til kommunen.

Resterende kontraktssum faktureres når arbeider starter og i henhold til nedenstående betalingsplan

- 25 % av resterende kontraktssum faktureres når dører er levert byggeplass.
- 25 % av resterende kontraktssum faktureres når dører er montert.
- 25 % av resterende kontraktssum faktureres når balkonger er levert byggeplass.
- 25 % av resterende kontraktssum faktureres når balkonger er montert.

Prosess- og tidslinje



Det er vanskelig å garantere en tidslinje fra Balkongteam, da de er avhengige av både eksterne branntekniske vurderinger og at Plan, bygg og eiendom har rundt 6 måneders behandlingstid på søknad. Estimert tidslinje er på over 1 år fra beslutningen treffes til alle balkonger er montert.



Rebekka Rønning

Eiendomsmegler / Fagansvarlig

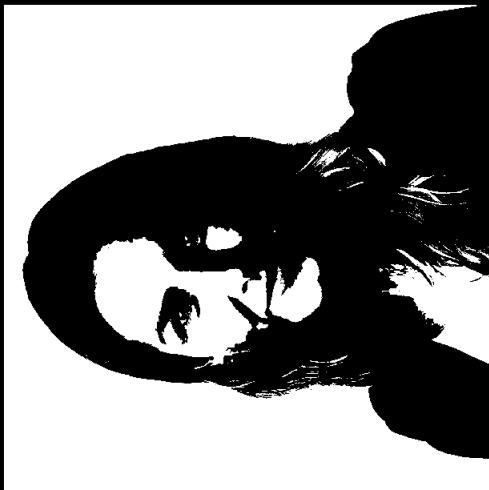
Aktiv Eiendomsmegling

"Bjerregaardsgate boligselskap AS består av 160 leiligheter, hvorav samtlige er over 60 kvm. Det er i de større boligene boligkjøpere spesielt ønsker på. Da dere er et aksjelag med forholdsvis store boliger vil det si at balkong vil være en faktor som vekker interesse blant kjøpere.

Jeg har selv erfart ved salg hos dere at balkong har en faktor som har spilt stor rolle på interessen. Jeg visning fått konkrete utsagn om at dersom boligen hatt balkong ville den vært mer interessant, noe som resulterte i at de enten har hoppet av budrunden på tidligere tidspunkt, eller at de heller ønsket å bli oppdatert dersom noen andre boliger med balkong nærområdet kom for salg.

Å bygge balkong vil nesten alltid lønne seg – både i hver enkelt, men da også for aksjelaget sammen for gir et generelt prishopp i aksjelaget. Anslagsvis vil bolig med balkong gi et prishopp på 300.000,- - 600.000,-"

37 av 53



Ellen Pike

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

PrivatMegleren

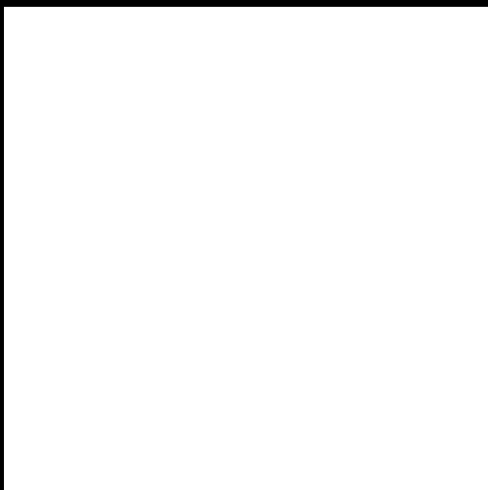
"En balkong har en rekke positive virkninger – praktisk og økonomisk. Ved bygging av balkong jeg anta en verdistigning på minimum ca. kr. 350 000,- i deres område. Av erfaring fra tidligere salg i området vil jeg si at det fremkommer svært store problemer hvor balkonger er vendt mot bak. Det anbefales derfor balkong da den prismessig fordelene for alle leilighetene er såpass høy.

Ved et salg fører balkong til flere interessenter mer folk på visning. Flere interessenter fører til potensielle budgivere.

Dette kan igjen være med på å øke salgssummen høy salgssum på en leilighet i Bjerregaardsgate boligselskap vil påvirke prisene positivt på beste leilighetene i boligselskapet."

Jeg har alltid vært positiv til å bygge balkong hvor muligheten tilbys. En typisk økning i prisen på en leilighet med balkong vil ligge på ca. 300.000,- til 500.000 kontra en tilsvarende leilighet uten balkong. Størrelsen på leilighetene har påvirkning. Investeringen får man alltid og man kan aldri vite om man får balkong. Plan og Bygg blir strengere med årene.

39 av 53



Thomas Madsen

Takstmann / Daglig leder

M-Takst

Balkong er en av de beste måtene å øke verdien på leilighetene. Det koster ofte rundt ca 150' å bygge balkong, men øker prisen betraktelig. Prisøkningen vil variere ut fra etasje, solforhold og utsikt. Innsyn/utsikt og størrelsen på leiligheten. Jeg vil anbefale at prisøkningen vil være mellom 300' opp til 500' for leilighetene som får balkong.

Leiligheter med balkong har flere klikk på annonser og ofte bedre oppmøte på visning. Det gjør budprosessen og et raskere salg mer sannsynlig.

Fordeler for hele laget:

- Trivselen økes og beboere bor der gjerne lengre, det sørger for mer stabile naboforhold
- Salgsprisene i aksjelaget vil øke, det vil bidra til å forsvare en høyere pris for de leilighetene som ikke får balkong og de som allerede har balkong allerede.

40 av 53



Carl Christian Stierna

Eiendomsmegler / Partner

Nordvik

Oppsummering

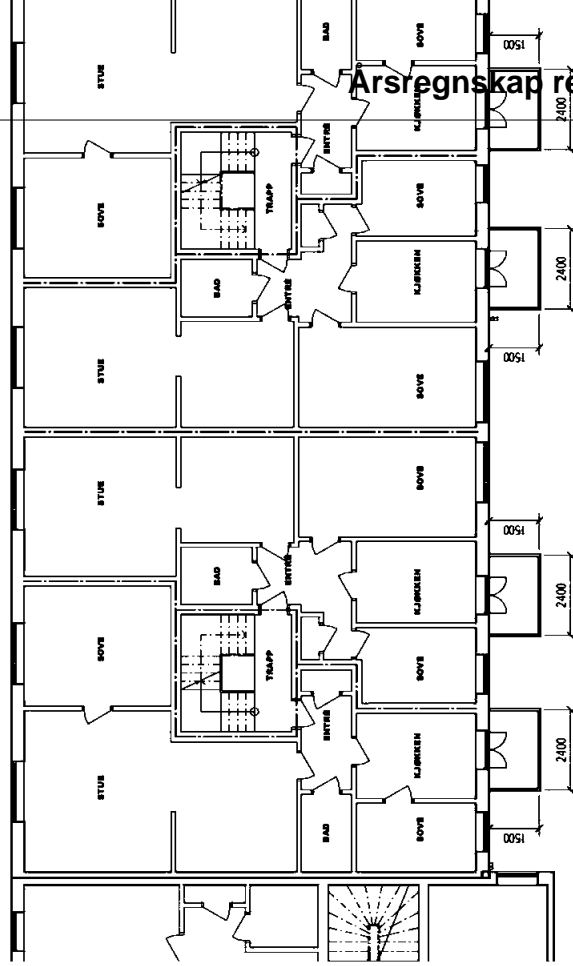
- Økt verdi på leilighet med balkong på mellom 300 000 - 600 000, men dette vil løfte prisene i aksjelaget.
- Besparelse for fellesskapet på riving eller rehabilitering av eksisterende brannbalkonger på forv
- 1 000 000+
- Økt trivsel vil bidra til mindre utskifting i gården
- Byggestøy og kostnader som kommer uansett grunnet eksisterende brannbalkong i dårlig stan
- Mulighet for å skape både ordensregler og retningslinjer for blomster for å skape en koseligere bakgård og minske støy

Sluttkommentar

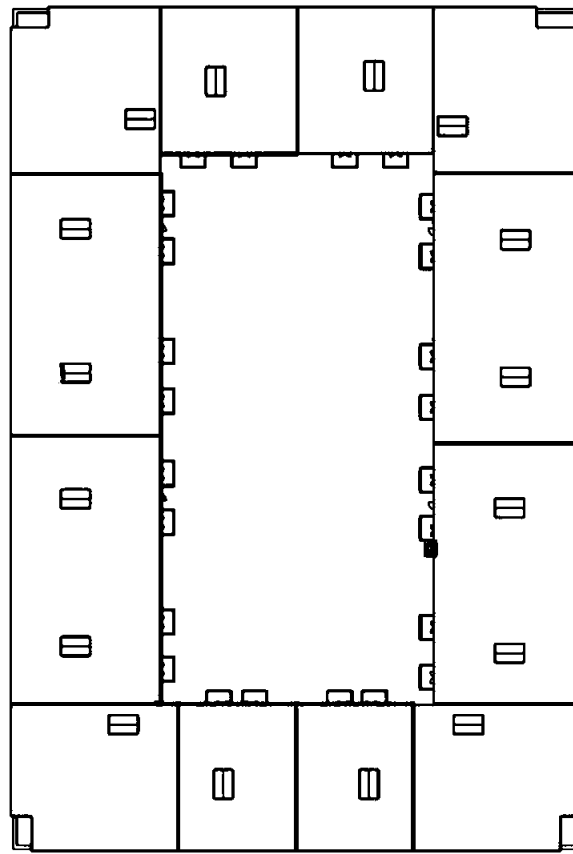
Som nevnt tidligere og som prosess- og tidslinjen tilsier er dette et komplekst prosjekt på grunn utforming av bygget og brannbalkongene. Vi må søke Oslo Kommune, Plan, bygg og eiendom endelig godkjenning og trenger i den forbindelse å innhente brannteknisk vurdering før der kan søkes.

Avstemningen på generalforsamling vil gi styret lov til å fortsette arbeidet mot balkonger i bakgården. Det endelige resultat er avhengig av prosessen og tilbakemeldingene fra Plan, bygg eiendom.

Hvis ikke der blir stemt for balkong prosjektet må der settes igang med utbedring av brannbalkongene, som vil være en dyr prosess uten noen særlig verdøkning for aksjelaget. Uansett bli en del bygging og støy i bakgården, enten om det er rehabilitering av eksisterende brannbalkonger eller oppsett av nye balkonger. Ved denne foreslåtte løsning tar de nye balkongeiere kosten for riving av brannbalkonger, en kost der ellers ville tilfalle fellesskapet.



Casparis gate

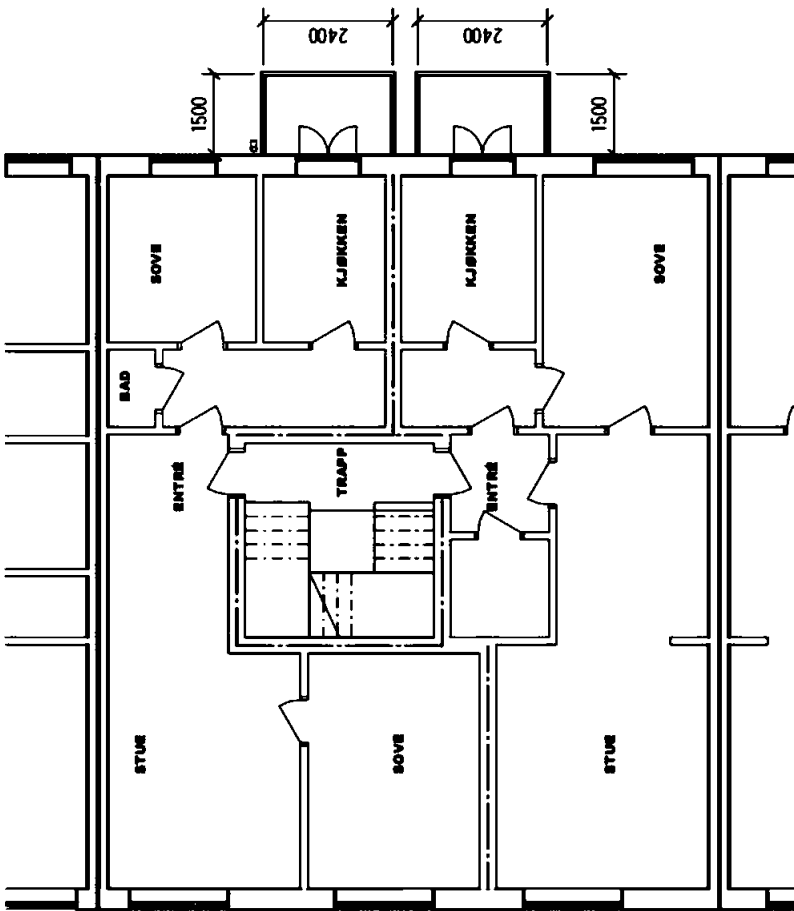
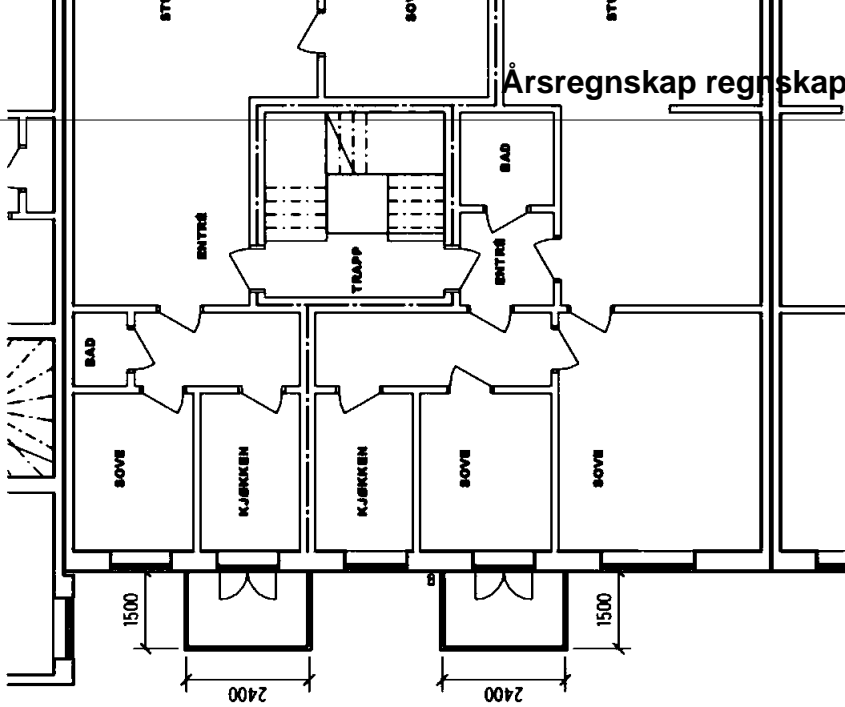


Waldemar Thranes Gate

Brandts gate

Bjerregaards gate

Oversiktsbilde samt plantegning ved fire leiligheter, her eksemplifisert ved 47C og 47D.



Plantegning ved to leiligheter, her eksemplifisert ved 47A (th) og 49D(tv)



Illustrasjonsbilder med perspektiv fra bakgården



Illustrasjonsbilder med perspektiv fra bakgården, mot Waldemar Thranes Gate

God sommer! Hilsen balkongprosjektgruppen

47 av 53



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to styremedlemmer og to varamedlemmer.

Innstilling

Valgkomiteens innstilling er slik, i prioritert rekkefølge:

Ida Ruth Mathisen, fast medlem

Susanne Dietrichson, fast medlem

Daniel Vestøl, varamedlem

Jacob Bruun, varamedlem

Kommentarene som ligger ved kandidatene i fortsettelsen, er hentet fra valgkomiteens innstilling

Roller og kandidater

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Daniel Vestøl

Nr. 3: 33 år. Kjenner aksjelaget og styrets ansvarsområder. 2 år som styremedlem, bodd her 3 år.

Ida Ruth Mathisen

Nr. 1.: 39 år. Svært engasjert og motivert til å ta i et tak for aksjelaget. Flere års erfaring fra styret og bodd her i 10 år

Jacob Bruun

Nr. 4.: 33 år. Nyinnflyttet 2021, men har 5 års erfaring fra annet styre.

Oda Sjøvaag

28 år. Eier i 10 år, nylig flyttet inn. Motivert og ønsker å bidra positivt

Susanne Dietrichson

Nr. 2.: 53 år. Godt kjennskap til borettslaget, bodd her i 10 år. Ny i styret.

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Daniel Vestøl

Ida Ruth Mathisen

Jacob Bruun



Nina Cecilie Thürmer Ford

Kun vara: Har ypperlig erfaring og kunnskap for et verv i BB

Oda Sjøvaag

Susanne Dietrichson



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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.