



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 180 456
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJERKEHAUGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 28.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 139 413	10 309 486
Sum inntekter		11 139 413	10 309 486
Kostnader			
Lønnskostnad		994 452	957 377
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		318 549	226 300
Annen driftskostnad		5 918 761	6 389 603
Sum kostnader		7 231 762	7 573 280
Driftsresultat		3 907 651	2 736 206
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		257 581	190 290
Sum finansinntekter		257 581	190 290
Annen finanskostnad		2 515 571	1 467 831
Sum finanskostnader		2 515 571	1 467 831
Netto finans		-2 257 990	-1 277 541
Resultat før skattekostnad		1 649 661	1 458 665
Årsresultat		1 649 661	1 458 665
Totalresultat		1 649 661	1 458 665
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 649 661	1 458 665
Sum overføringer og disponeringer		1 649 661	1 458 665



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		11 745 889	11 745 889
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 451 353	1 769 902
Sum varige driftsmidler		13 197 242	13 515 791
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		51	51
Andre fordringer		1 100 035	972 494
Sum finansielle anleggsmidler		1 100 086	972 545
Sum anleggsmidler		14 297 329	14 488 337
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		434 678	1 746 074
Sum fordringer		434 678	1 746 074
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 816 119	3 359 103
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 816 119	3 359 103
Sum omløpsmidler		4 250 797	5 105 177
SUM EIENDELER		18 548 126	19 593 514



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		23 200	23 200
Sum innskutt egenkapital		23 200	23 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		41 839 868	43 489 529
Sum opptjent egenkapital		-41 839 868	-43 489 529
Sum egenkapital		-41 816 668	-43 466 329
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		58 249 278	60 613 045
Øvrig langsiktig gjeld		1 402 718	1 302 796
Sum annen langsiktig gjeld		59 651 996	61 915 841
Sum langsiktig gjeld		59 651 996	61 915 841
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		138 448	932 194
Leverandørgjeld		452 072	93 212
Skyldige offentlige avgifter		49 359	50 294
Annen kortsiktig gjeld		72 918	68 302
Sum kortsiktig gjeld		712 798	1 144 002
Sum gjeld		60 364 794	63 059 843
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 548 126	19 593 514



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 516997

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 180 456
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJERKEHAUGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 24.06.2024



Organisasjonsnr: 948 180 456
BJERKEHAUGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 139 413	10 309 486
Sum inntekter		11 139 413	10 309 486
Kostnader			
Lønnskostnad		994 452	957 377
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		318 549	226 300
Annen driftskostnad		5 918 761	6 389 603
Sum kostnader		7 231 762	7 573 280
Driftsresultat		3 907 651	2 736 206
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		257 581	190 290
Sum finansinntekter		257 581	190 290
Annen finanskostnad		2 515 571	1 467 831
Sum finanskostnader		2 515 571	1 467 831
Netto finans		-2 257 990	-1 277 541
Resultat før skattekostnad		1 649 661	1 458 665
Årsresultat		1 649 661	1 458 665
Totalresultat		1 649 661	1 458 665
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 649 661	1 458 665
Sum overføringer og disponeringer		1 649 661	1 458 665



Organisasjonsnr: 948 180 456
BJERKEHAUGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11 745 889	11 745 889
---	------------	------------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1 451 353	1 769 902
---	-----------	-----------

Sum varige driftsmidler	13 197 242	13 515 791
-------------------------	------------	------------

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler	51	51
-----------------------------------	----	----

Andre fordringer	1 100 035	972 494
------------------	-----------	---------

Sum finansielle anleggsmidler	1 100 086	972 545
-------------------------------	-----------	---------

Sum anleggsmidler	14 297 329	14 488 337
-------------------	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	0	0
-----------	---	---

Fordringer

Andre fordringer	434 678	1 746 074
------------------	---------	-----------

Sum fordringer	434 678	1 746 074
----------------	---------	-----------

Investeringer

Sum investeringer	0	0
-------------------	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	3 816 119	3 359 103
-------------------------------------	-----------	-----------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	3 816 119	3 359 103
---	-----------	-----------

Sum omløpsmidler	4 250 797	5 105 177
------------------	-----------	-----------

SUM EIENDELER	18 548 126	19 593 514
---------------	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	23 200	23 200
Sum innskutt egenkapital	23 200	23 200
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	41 839 868	43 489 529
Sum opptjent egenkapital	-41 839 868	-43 489 529
Sum egenkapital	-41 816 668	-43 466 329
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	58 249 278	60 613 045
Øvrig langsiktig gjeld	1 402 718	1 302 796
Sum annen langsiktig gjeld	59 651 996	61 915 841
Sum langsiktig gjeld	59 651 996	61 915 841
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	138 448	932 194
Leverandørgjeld	452 072	93 212
Skyldige offentlige avgifter	49 359	50 294
Annen kortsiktig gjeld	72 918	68 302
Sum kortsiktig gjeld	712 798	1 144 002
Sum gjeld	60 364 794	63 059 843
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	18 548 126	19 593 514



Organisasjonsnr: 948 180 456
BJERKEHAUGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	539053.00	518735.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	105597.00	117078.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	20954.00	20543.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4752.00	7551.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	670356.00	663907.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap



Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 87

Bjerkehaugen Borettslag



Velkommen til årsmøte i Bjerkehaugen Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

9. april 2024 kl. 17:00, Grorud Samfunnshus - Sal 2.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Rømningsvei ved brann
8. Innglassing av veranda
9. Beplantning
10. Utleielokaler
11. Endring vedtektenes § 8-1 Styret
12. Bytte av Inngangsdører med Fokus på Brannsikkerhet og Lyd-/Isolasjonsegenskaper
13. Badene
14. Valg av styre
15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
16. Valgkomite 1 år
17. Velferdskomite 1 år

Med vennlig hilsen,



Styret i Bjerkehaugen Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Som møteleder foreslås David Gulstad.

Forslag til vedtak

David Gulstad er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Som protokollfører foreslås borettslagets rådgiver i OBOS Håvard Pedersen.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Håvard Pedersen foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2023 Bjerkehaugen Brl.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 260 000.



Sak 7

Rømningsvei ved brann

Forslag fremmet av:

Martine Jeanette Fronth, Martin Skatvedts Vei 5C

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Har skjønt at flere blokker har alternativ rømningsvei over loftet. Per i dag er den eneste rømningsveien i min blokk ned trappene og eventuelt gjennom kjelleren. Ønsker at styret ser på mulighetene for å sikre lik rømningsikkerhet i alle blokker.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber om styret i borettslaget igangsetter utredninger for å bedre og oppdatere rømningsikkerheten i alle oppganger i henhold til brannvesenets anbefalinger

Sak 8

Innglassing av veranda

Forslag fremmet av:

Martine Jeanette Fronth, Martin Skatvedts Vei 5C

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker at styret innhenter tilbud på innglassing av veranda og stemmer over dette på generalforsamling. Dette ville bidratt til at man får et ekstra rom som kan benyttes året rundt i tillegg til at man ville blitt kvitt eventuelle fugleproblemer.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen har tidligere vedtatt at en ikke skal gjennomføre dette på grunn av brannsikkerhet og kostnader. Styret har mottatt henvendelser fra firmaer som kan gjøre en kostnadsfri befaring for muligheten for innglassing og styret kan be om at dette gjennomføres og legger frem konklusjonen av dette for neste års Generalforsamling.



Sak 9

Beplantning

Forslag fremmet av:

Martine Jeanette Fronth, Martin Skatvedts Vei 5C

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter å ha gått turer i nærområdet og sett hvordan andre borettslag (eksempelvis Akerlia) har laget samlingspunkt med planter og ulike farger og varianter må jeg si det er rimelig stusselig og trist å komme hit til Bjerkehaugen. Ønsker at det ses på mulighet for bevilgning av midler til beplantning og andre sosiale samlingspunkt/soner i borettslaget for å gjøre fellesområdene mer innbydende og hyggelige.

Forslag til vedtak

Styret er prinsipielt enig i dette forslaget, men mener at dette er en sak som bør tas opp om noen år med en helhetlig plan for uteområdet og vedlikehold av denne.

Sak 10

Utleielokaler

Forslag fremmet av:

Tine Østby Andreasen, Martin Skatvedts Vei 8

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Der hvor den gamle barnehagen lå før, og der hvor det sist var kontorer, kan vi ikke gjøre det om til utleielokale. Velferdsrommet vi har i dag er relativt lite, og det er gull verdt med sånne lokaler i borettslaget. Hvis ikke annet er påtenkt for den delen som står tom nå, så tenkte jeg å foreslå å gjøre det om til utleielokale til konfirmasjon, barnedåp, klassefest, bursdager osv.

Forslag til vedtak

Styret er i gang med å undersøke bruken av dette lokalet og det er ønskelig å avvikle både styrerommet og velferdsrommet for å ta i bruk dette lokalet til ulike typer formål

Sak 11

Endring vedtektenes § 8-1 Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dagens vedtekt lyder



8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 4 andre medlemmer med minst 2 og høyst 4 varamedlemmer. Styrets medlemmer skal velges blant borettslagets andelshavere eller deres ektefelle, samboer eller barn som bor i borettslaget.

Styret ønsker å endre til følgende tekst slik at dette er i samsvar med borettslagsloven:

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og med minst 2 og høyst 4 styremedlemmer. I tillegg skal det velges minst 1 og høyst 2 varamedlemmer. Styrets medlemmer skal velges blant borettslagets andelshavere eller deres ektefelle, samboer eller barn som bor i borettslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar styrets forslag til ny vedtekt

Sak 12

Bytte av Inngangsdører med Fokus på Brannsikkerhet og Lyd-/Isolasjonsegenskaper

Forslag fremmet av:

Odd-Arne & Trude Saksen, Martin Skatvedts Vei 8

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som en ansvarlig og proaktiv beboer i vårt borettslag, ønsker jeg å rette oppmerksomheten mot en viktig sikkerhetsutfordring som vi står overfor angående våre inngangsdører. Etter grundig gjennomgang har det blitt klart for meg at de fleste av våre nåværende inngangsdører ikke oppfyller de nødvendige brannsikkerhetsstandardene. Dette utgjør en potensiell risiko for våre liv og eiendommer.

I tillegg til brannsikkerhet, er det også viktig å vurdere lyd- og isolasjonsegenskapene til våre inngangsdører. Gode lydisolerende dører kan bidra til å redusere støy fra fellesområder og utvendig støy, og forbedre boforholdene for alle beboere. Samtidig vil dører med god isolasjon bidra til å redusere varmetap og energiforbruk, noe som er i tråd med vårt borettslags mål om bærekraft og energieffektivitet.

Jeg vil derfor foreslå at vårt borettslag tar tak i denne saken og planlegger utskiftning av inngangsdørene våre med dører som oppfyller både brannsikkerhetsstandarder og har gode lyd- og isolasjonsegenskaper. Ved å gjøre dette vil vi ikke bare øke sikkerheten for alle beboere, men også bidra til et mer behagelig og komfortabelt bomiljø for oss alle.

For å sikre en jevn og effektiv implementering av dette forslaget, vil jeg anbefale at styret setter opp en arbeidsgruppe som kan undersøke ulike alternativer for dører med fokus på brannsikkerhet, lydisolasjon og isolasjon, innhente tilbud fra pålitelige leverandører og koordinere installasjonen i samråd med beboerne. Det er også viktig å ta hensyn til kostnadene ved dette prosjektet og utforske muligheter for finansiering gjennom ulike kanaler, for eksempel lån eller bevilgninger fra våre økonomiske reserver.



Samlet sett vil investeringen i nye inngangsdører med fokus på brannsikkerhet, lydisolasjon og isolasjon ikke bare bidra til å sikre vår egen sikkerhet og trygghet, men også forbedre boforholdene og trivselen for alle beboere i vårt borettslag.

Jeg ser frem til å høre deres synspunkter og diskutere dette forslaget nærmere på den kommende generalforsamlingen. La oss sammen arbeide for å gjøre vårt borettslag til et enda bedre sted å bo.

Forslag til vedtak

Inngangsdørene til hver leilighet er definert som hver andelseiers ansvar. Flere andelseiere har allerede byttet sine dører og styret mener at det da blir prinsipielt feil om en skal bruke felleskapets midler på dører for de som ikke har byttet.

Sak 13

Badene

Forslag fremmet av:

Alex Rogatskiy, Martin Skatvedts vei 20

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Badet i leiligheten min, og sannsynligvis i andre leiligheter også, er av en eldre type. Etter det jeg forstår, ble alle badene oppgradert (men ikke fullstendig renovert) i 2004. Dette betyr at badet mitt nå er 20 år gammelt, noe som er innenfor det Sintef anbefaler når det gjelder levetid og utskifting av bad og sanitæranlegg for å forhindre store skader ved eventuelle lekkasjer. Da jeg skiftet baderomsdøren under oppussing, la jeg merke til at badet sist ble visuelt oppgradert ved at det ble lagt nye fliser over de gamle (kjent som "flis på flis"). Dette kan indikere at membranen, som ligger under to lag med fliser, ikke ble skiftet ut under den forrige oppgraderingsperioden i 2004, og at konstruksjonene under er enda eldre. Dette støtter påstanden om at det er på tide å totalrenovere våtrommet med ny membran, sluk, sanitæranlegg, osv.

Mitt forslag er at borettslaget allokere midler og utarbeider en plan for oppgradering av badene.

Forslag til vedtak

Alle badene ble totalrenovert i 2004, slik at bad som nå har flis på flis antagelig har blitt lagt etter 2004. Flere andelseiere har senere selv oppgardert sine bad. Styret mener at det på nåværende tidspunkt da blir prinsipielt feil om en skal bruke felleskapets midler på nye bad for de som ikke har oppgradert dette selv.

Sak 14

Valg av styre

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Johan Søgaard Olsen



Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- David Gulstad

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Frode Solum
- Øygunn Slettedal

Vedlegg

1. Valgkomiteen 2024 Bjerkehaugen BrI.pdf

Sak 15

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- David Gulstad

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Johan Søgaard Olsen

Sak 16

Valgkomite 1 år

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som valgkomite for 1 år foreslås Rakel Hagen og Targjerd-Synnøve Andersen.

Forslag til vedtak

Rakel Hagen og Targjerd-Synnøve Andersen er valgt.



Sak 17

Velferdskomite 1 år

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som velferdskomite for 1 år foreslås Tonje Tysland og Justyna Bielak.

Forslag til vedtak

Tonje Tysland og Justyna Bielak er valgt.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Johan Sjøgaard Olsen	Martin Skatvedts Vei 2
Nestleder	Barbara Mitrevska	Martin Skatvedts Vei 10
Styremedlem	Siv Andersen	Martin Skatvedts Vei 7
Styremedlem	David Gulstad	Martin Skatvedts Vei 32
Styremedlem	Irene Vabe	Martin Skatvedts Vei 11
Varamedlem	Joakim Malming	Martin Skatvedts Vei 5 C
Varamedlem	Øygunn Slettedal	Martin Skatvedts Vei 5 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Johan Sjøgaard Olsen Martin Skatvedts Vei 2

Varadelegert

David Gulstad Martin Skatvedts Vei 32

Valgkomiteen

Targjerd-Synnøve Andersen Martin Skatvedts Vei 5 C
Rachel Hagen Nedre Kalbakkvei 5

Generelle opplysninger om Bjerkehaugen Borettslag

Borettslaget består av 232 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Bjerkehaugen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948180456, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

91 37

Første innflytting skjedde i 1954. Tomten ble kjøpt i 1985.

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.

Bjerkehaugen Borettslag har en ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Driftsinntektene for 2023 var til sammen kr 11 139 413.

Driftskostnadene for 2023 var til sammen kr 7 231 762.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 335 000 til ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bjerkehaugen Borettslag.

Lån

Bjerkehaugen Borettslag har lån to lån. Ett annuitetslån i Husbanken med 4,47% flytende rente. I tillegg til ett lån i Handelsbanken med flytende rente 5,7%.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2024 er på kr 268 964.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Bjerkehaugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjerkehaugen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
Årsrapport 2023 Bjerkehaugen Brl.pdf



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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 12. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BJERKEHAUGEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 180 456, KUNDENR. 87

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	3 961 175	5 614 397	3 961 175	3 537 999
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 649 661	1 458 665	1 927 816	2 641 790
Tilbakeføring av avskrivning 14	318 549	226 300	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler 14	0	-566 952	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-2 363 767	-2 762 898	-540 000	-2 194 000
Innsk. øremerk. bankkto	-27 619	-8 337	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-423 176	-1 653 222	1 387 816	447 790
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 537 999	3 961 175	5 348 991	3 985 789
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	4 250 797	5 105 177		
Kortsiktig gjeld	-712 798	-1 144 002		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 537 999	3 961 175		



BJERKEHAUGEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 180 456, KUNDENR. 87

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 136 449	10 309 486	11 008 000	12 285 071
Andre inntekter	3	2 964	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		11 139 413	10 309 486	11 008 000	12 285 071
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-734 452	-697 377	-722 841	-722 841
Styrehonorar	5	-260 000	-260 000	-260 000	-260 000
Avskrivninger	14	-318 549	-226 300	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 375	-13 625	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-254 965	-244 690	-257 000	-270 000
Konsulenthonorar	7	-16 775	-21 245	-15 000	-15 000
Kontingenter		-46 400	-46 400	-46 600	-46 600
Drift og vedlikehold	8	-221 581	-976 800	-447 000	-335 000
Forsikringer		-1 628 574	-1 414 291	-1 526 000	-1 148 000
Kommunale avgifter	9	-1 754 452	-1 475 523	-1 696 000	-2 053 000
Ladekostnader EL-bil		-54 180	0	0	0
Energi/fyring		-207 223	-325 115	-350 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 125 544	-1 037 232	-1 175 243	-1 160 340
Andre driftskostnader	10	-594 692	-834 681	-574 500	-512 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 231 762	-7 573 280	-7 079 184	-6 733 281
DRIFTSRESULTAT		3 907 651	2 736 206	3 928 816	5 551 790
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	257 581	190 290	0	0
Finanskostnader	12	-2 515 571	-1 467 831	-2 001 000	-2 910 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 257 990	-1 277 541	-2 001 000	-2 910 000
ÅRSRESULTAT		1 649 661	1 458 665	1 927 816	2 641 790
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 649 661	1 458 665		



BJERKEHAUGEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 180 456, KUNDENR. 87

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	10 666 640	10 666 640
Tomt		1 079 249	1 079 249
Andre varige driftsmidler	14	1 451 353	1 769 902
Aksjer og andeler	15	51	51
Øremerkede bankinnskudd	23	741 471	721 447
Miljøbankkonto, øremerket		358 564	251 047
SUM ANLEGGSMIDLER		14 297 329	14 488 337
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		434 678	1 746 074
Andre driftskonti i OBOS-banken		12 080	19 141
Driftskonto OBOS-banken		380 915	963 541
Driftskonto OBOS-banken II		7 499	23 458
Skattetrekkskonto OBOS-banken		24 039	24 786
Sparekonto OBOS-banken		3 391 587	2 328 177
SUM OMLØPSMIDLER		4 250 797	5 105 177
SUM EIENDELER		18 548 126	19 593 514
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 232 * 100		23 200	23 200
Udekket tap	16	-41 839 868	-43 489 529
SUM EGENKAPITAL		-41 816 668	-43 466 329
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	58 249 278	60 613 045
Borettsinnskudd	18	1 053 000	1 053 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	349 718	249 796
SUM LANGSIKTIG GJELD		59 651 996	61 915 841
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		452 072	93 212
Skyldige offentlige avgifter	20	49 359	50 294



9

Bjerkehaugen Borettslag

Påløpte renter		60 670	470 741
Påløpte avdrag		77 778	461 453
Annen kortsiktig gjeld	21	72 918	68 302
SUM KORTSIKTIG GJELD		712 798	1 144 002
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 548 126	19 593 514
Pantstillelse	22	106 053 000	106 053 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.03.2024

Styret i Bjerkehaugen Borettslag

Johan Søgaard Olsen/s/

Barbara Mitrevska/s/

Irene Vabe/s/

David Gulstad/s/

Siv Andersen/s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 515 470
BALKONG	1 398 000
Kabel-TV	1 109 546
Parkeringsleie	133 420
Leie	43 528
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 199 964

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-37 406
Parkering	-15 347
Balkongtillegg	-6 000
Telia	-4 762
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 136 449

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Tomteleie garasje	2 964
SUM ANDRE INNETEKTER	2 964

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**



Ordinær lønn, fast ansatte	-512 074
Annen lønn, ikke feriepenger	-3 500
Påløpte feriepenger	-72 918
Fri bolig	-25 584
Naturalytelser speilkonto	25 584
Arbeidsgiveravgift	-125 245
Pensjonskostnader innskudd	-13 917
AFP-pensjon	-288
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-398
Arbeidsklær	-6 111
SUM PERSONALKOSTNADER	-734 452

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 260 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 9 855, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 775
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-16 775
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-119 975
Drift/vedlikehold VVS	-9 513
Drift/vedlikehold elektro	-20 059
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-52 391
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-14 212
Egenandel forsikring	-5 432
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-221 581

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 176 735
-----------------------	------------



Feieavgift	-13 388
Renovasjonsavgift	-564 330
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 754 452

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-53 723
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-60 440
Driftsmateriell	-35 953
Lyspærer og sikringer	-7 977
Vaktmestertjenester	-19 200
Renhold ved firmaer	-321 825
Andre fremmede tjenester	-4 662
Trykksaker	-3 952
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 750
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 855
Andre kontorkostnader	-9 693
Porto	-60
Drivstoff biler, maskiner osv.	-20 644
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-19 908
Bank- og kortgebyr	-2 945
Velferdskostnader	-22 106
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-594 692

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 138
Renter av sparekonto i OBOS-banken	91 029
Kundeutbytte fra Gjensidige	157 414
SUM FINANSINTEKTER	257 581

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 053 179
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-462 392
SUM FINANSKOSTNADER	-2 515 571

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1954	9 510 900
Oppskrevet 1972	1 228 740
Korrigerings	-73 000
SUM BYGNINGER	10 666 640

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.91/bnr.37

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 134.



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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin			
Tilgang 2006	54 250		
Avskrevet tidligere	-54 249		
			1
Snøfreser			
Tilgang 2006	49 750		
Avskrevet tidligere	-49 749		
			1
Traktor M.F. m.utstyr			
Tilgang 1996	295 895		
Avskrevet tidligere	-295 894		
			1
Traktor nr. 5			
Tilgang 1999	197 068		
Avskrevet tidligere	-197 067		
			1
Tørketrommel			
Tilgang 2017	49 182		
Avskrevet tidligere	-25 820		
Avskrevet i år	-4 918		
			18 443
Vaskemaskin			
Tilgang 2013	74 713		
Tilgang 2014	85 763		
Tilgang 2015	41 459		
Tilgang 2017	47 736		
Avskrevet tidligere	-215 118		
Avskrevet i år	-19 036		
			15 516
Avfallsanlegg			
Tilgang 2019	1 485 725		
Avskrevet tidligere	-520 004		
Avskrevet i år	-148 573		
			817 149
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2015	89 640		
Tilgang 2017	143 239		
Avskrevet tidligere	-130 178		
Avskrevet i år	-23 288		
			79 413
Parkeringsplasser			
Tilgang 2001	60 260		



Avskrives ikke		60 260
Sykelbod		
Tilgang 2022	566 952	
Avskrevet i år	-113 390	
		453 562
SYKKELSTATIV		
Tilgang 2019	46 719	
Avskrevet tidligere	-30 367	
Avskrevet i år	-9 344	
		7 008
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 451 353
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-318 549

NOTE: 15**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Grorud Samfunnshus.

Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

	Antall aksjer	Pålydende:	Balanseført verdi
Grorud Samfunnshus	51	1	51

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17**Handelsbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2012	-65 010 000
Nedbetalt tidligere	19 837 023
Nedbetalt i år	1 384 082
	-43 788 895

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2005	-30 000 000
------------------	-------------



Nedbetalt tidligere	14 559 932
Nedbetalt i år	979 685
	-14 460 383
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-58 249 278

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1954	-1 053 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 053 000

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-349 718
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-349 718

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-24 039
Skyldig arbeidsgiveravgift	-25 320
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-49 359

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-72 918
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-72 918

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 053 000
Pantelån	58 249 278
Påløpte avdrag	77 778
TOTALT	59 380 056

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	10 666 640
Tomt	1 079 249
TOTALT	11 745 889

NOTE: 23**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har e-post adresse bjerkehaugen@styrommet.no.

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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.

Styrets arbeid

Styret har i 2023 gjennomført:

- 1 fysisk Generalforsamling.
- 9 styremøter.
- 1 regnskapsmøte hos OBOS.

79 styresaker er behandlet.

Nye regler/avtale for leie av velferdsrommet gjelder også for 2023. Styret arrangerte julebord for ansatt, velferdskomiteen og andre hjelpere. På vegne av beboerne ønsker styret å benytte anledningen til å takke for innsatsen i året som har gått.

Styret bestiller postkasseskilt, slik at alle beboere har samme utforming. Alle nye beboere får postkasseskilt gratis ved innflytting.

I 2023 har det vært noen som har flyttet fra borettslaget og nye som har flyttet inn. Styret har godkjent alle nye kjøpere og ønsker de varmt velkommen til borettslaget.

Flere har ønsket seg fast parkeringsplass og noen områder er fullbooket, mens det er ledig andre steder. Styret har håndhevet regelen om at det er kun én plass per boenhet og en må ha bil for å kunne ha en plass.

Endring av felleskostnader

Obos foreslo 15% økning i felleskostnadene i 2023. Styret vedtok 10% økning og satte i gang med kutt i utgifter.

Forsikring

I slutten av 2023 ble det fremforhandlet en ny og bedre forsikringsavtale med god besparelse.

Representasjon

Bjerkehaugen borettslag er andelseier i Grorud Samfunnshus. I 2023 har borettslaget hatt styreleder i styret i Grorud samfunnshus.

Informasjon til/fra beboere

Informasjon fra styret til beboere har skjedd gjennom Vibbo, SMS og et informasjonsbrev som ble lagt i alle postkasser før jul.



ALLE henvendelser til styret sendes til: bjerkehaugen@styrerrommet.no, på Vibbos meldingstjenester eller i postkassen inne i gangen i Martin Skatvedts vei 28.

Klager

Det har vært noen klager i borettslaget i 2023 og sakene handler i all hovedsak om forstyrrende lydnivå fra naboer. Styret har i hovedsak brukt SMS og i konkrete saker bedt Obos om å sende skriftlig klage til aktuelle beboere. Styret jobber tett sammen med OBOS hvis det oppstår større utfordringer og konflikter. Felles for sakene er at det er tidkrevende og at en gjør de riktige grepene slik at det blir et best mulig resultat for borettslaget.

Styret er avhengig av at alle respekterer husordensreglene og viser hensyn, både når man oppholder seg inne og ute i borettslaget. Det er også viktig at andelseiere informerer evt. leietakere om husordensreglene. Det har blitt en trend at flere jobber hjemmefra og man har større behov for god arbeidsro.

Uteområdet og søppel

Styret har et stort uteområde og styret har begynt å jobbe med en langsiktig plan for en oppgradering av uteområdet vårt.

I forbindelse med vårrengjøringen ble det bestilt komprimatorbil som beboere fylte opp. I tillegg ble alle loft og kjellere tømt. Styret brukte et idrettslag som trengte dugnadspenger til å gjøre de tunge løftene.

Det er 4 søppelstasjoner i borettslaget hvorav en også har avfall til glass og metall (plassert ved Martin Skatvedts vei 5). Styret har minnet alle om å huske å kildesortere matavfall i grønn pose og plast i lilla pose.

Styret har i 2023 fått gjentatte klager på at folk ikke klarer å kaste søppelposene i kontainerne, men mister dette på vei bort til søppelstasjonene. Matrester tiltrekker seg rotter og det har borettslaget tidligere hatt store utfordringer med. Styret har derfor minnet om dette ved gjentatte anledninger.

Papp og papir må deles opp i småbiter før det kastes. Styret har bedt om at alle som skal kaste store mengder papp/papir bruker den store containeren som er plassert ved Martin Skatvedts vei 18.

Alle beboere som røyker har blitt bedt om å ta ekstra ansvar for å ikke kaste sneiper i borettslagets uteområde, dette er spesielt viktig i forhold til at små barn leker i området.

Anskaffelser

Det er en god infrastruktur på el-bil lading på de fleste parkeringsplasser i borettslaget. Dette er i henhold til gjeldende regelverk. Sykkelhuset, som var et miljøtiltak, ble tatt i bruk i 2023. I den forbindelse fikk borettslaget innvilget kr. 200.000, - fra Obos og kr. 100.000, - fra Oslo kommune.

Velferdstiltak

Velferden har midler til å bruke til aktiviteter for barn og voksne i borettslaget. Julegrantenning ble gjennomført til store og smås glede. I tillegg ble det invitert til høstfest, men den ble avlyst pga. liten påmelding.



Andelseierens eget ansvar

Innvendig må beboerne regelmessig sørge for å rense sluk på badet.

Andelseierne er ansvarlig for at det elektriske utstyret og at installasjoner som er i leilighetene blir brukt rett og er i god stand. Selv om sikringsskapene er plassert i fellesarealer er den enkelte beboer pliktig til å påse at sikringsskap er stengt. Endringer i tilknytning til sikringsskapet og elektrisitet skal gjøres i samråd med godkjent elektriker. Samsvarserklæring må fremvises.

Ventiler i vinduer og vegger bør stå åpne hele året for å unngå mugg og dårlig inneklima.

Vinduene i trapperommene skal som hovedregel alltid være lukket. Dersom beboerne ønsker å lufte trapperommene med å åpne vinduene er man samtidig ansvarlig for å lukke disse etterpå.

Gulvvarmen på badet skal alltid stå på, også på sommeren. Dette for å sikre en stabil drift av varmekablene. På sommeren kan de stå på et minimum, men bør være påslått.

Driftsleder

Styret har en løpende dialog med driftsleder om de arbeidsoppgavene som utføres. Gårdservice har vært vikar for driftsleder under avtalte ferieperioder i 2023.

Vedlikehold

Styret har gjennomført kontroll og mindre vedlikeholdsarbeider på diverse boenheter og fellesareal.

Annet vedlikehold

Styret minner alle beboerne om at fasadene er borettslagets ansvarsområde og at beboerne har et selvstendig ansvar for å følge husordensreglene. Dette gjelder f.eks. ved oppheng av parabol, markiser o.l. Beboerne skal ta kontakt med styret dersom man er usikker på hva man kan gjøre på fasaden.

De som ønsker å anskaffe markise må ta kontakt for informasjon.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86783204. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Sykelhus ferdigstilt	
2022	Etablering av sykkelhus Ny infrastruktur elbil lading	
2021-2022	Maling av alle oppganger. Bytte av lys i alle oppganger. Bytte av lys i fellesvaskerier.	
2019 - 2019	Avfallsanlegg	Nytt avfallsanlegg
2019 - 2019	Avfallsbrønn	Nye, nedgravde avfallsbrønner. Asfaltert rundt brønnene.
2018-2019	Beplantning	
2015 - 2017	Div. oppgraderinger og vedlikehold	Etablert el-bil-plasser. Rehabilitering av inngangspartier, trapper og utearealer. Oppgradering av lekeplass. Asfaltering.
2014	Uteareal, oppganger og Kabel-TV	Oppgradering av lekeplass. Beplantning og opprydning av trær/busker. To nye vaskemaskiner. Oppussing av inngangspartier. Oppgradering av kabeltv-nett og digital infrastruktur.
2011 - 2013	Rehabiliteringsprosjekt	Rehabilitering av fasader og balkonger: Tilleggsisolering med kompaktsystem, reparasjon/maling av grunnmurer, nye vinduer og balkongdører, nye balkonger, tilleggsisolering på loft, utskifting drenering. Nytt callinganlegg
2011	Oppstart av rehabiliteringsprosjekt	Oppstart av rehabiliteringsprosjekt
2010	Drenering og trefelling	Drenering av Martin Skatvedts vei 2. Felling av trær.
2009 - 2009	Lekeplass og gatelyst	Oppgradering av lekeplass. Gatelyst i NKV 1-7. Forsøkt utbedret problemer med vann i kjeller i MSV 2.
2007 - 2007	Rengjøring av ventilasjonskanaler	
2006 - 2006	Reparasjon av tak/ velferdsrom	Reparasjon av tak, piper, totalreovering av velferdsrom
2004 - 2004	VVS rehabiliteringen avsluttet	
2004 - 2004	Maling av alle oppgangene	



2003 - 2003	Oppstart VVS rehabiliteringen	
2002 - 2002	Utskifting av brannsikringsutstyret	
1999 - 1999	Maling av vaskeriene	
1999 - 1999	Oppussing av fryseboksanlegget	
1998 - 1998	Modernisering av stigeledere/fordelere	Modernisering av stigeledere og fordelere
1994 - 1996	Fuktsanering av kjellerne	
1993 - 1993	Nye og større aluminiumsbalkonger	
1992 - 1992	Alle vinduer malt utvendig	
1985 - 1986	Nye vinduer	
1980 - 1981	Nye tak på alle blokker	



0087 Bjerkehaugen Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Johan Sjøgaard Olsen Adresse Martin Skatvedts vei 2
E-postadresse.....

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Barbara Mitrevska Adresse Martin Skatvedts vei 10
E-postadresse.....
Navn: Irene Vabø Adresse Martin Skatvedts vei 11
E-postadresse.....

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: David Gulstad Adresse Martin Skatvedts vei 32
E-postadresse.....
Navn: Adresse.....
E-postadresse.....

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Øygunn Slettedal Adresse Martin Skatvedts vei 5 A
E-postadresse dropzet@hotmail.com.....
2. Navn: Frode Solum Adresse Martin Skatvedts vei 7
E-postadresse frodesolum@hotmail.com.....
3. Navn: Adresse.....
E-postadresse.....
4. Navn: Adresse.....
E-postadresse.....

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: David Gulstad Adresse Martin Skatvedts vei 32

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Johan Sjøgaard Olsen Adresse Martin Skatvedts vei 2

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Røkel Hagen Adresse Nedre Kalbakk vei 5
E-postadresse røkel.hagen@gmail.com.....
Navn: Targjerd Synnøve Andersen Adresse Martin Skatvedts vei 5 C
E-postadresse targjerd62@yahoo.no.....
Navn: Adresse.....
E-postadresse.....

F. Andre utvalg Velferdskomite

Navn: Tønje Tysland Adresse Martin Skatvedts vei 2
Navn: Justyna Bielak Adresse Martin Skatvedts vei 12
Navn: Adresse.....



Dato.. 2.mars 2024. I valgkomiteen for Bjerkehaugen Borettslag

Targjerd -Synnøve Andersen

Rakel Hagen

.....

.....



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 9.04.24

Selskapsnummer: 87 Selskapsnavn: Bjerkehaugen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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