



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 951 555 738  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BJØRNHEIM 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: Kristine Fjeldberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

### 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, 11.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		26 901 908	23 235 191
<b>Sum inntekter</b>		<b>26 901 908</b>	<b>23 235 191</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		551 497	571 395
Annen driftskostnad		17 082 968	20 145 007
<b>Sum kostnader</b>		<b>17 634 466</b>	<b>20 716 403</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 267 442</b>	<b>2 518 788</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		246 778	303 444
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>246 778</b>	<b>303 444</b>
Annen finanskostnad		4 400 706	1 926 227
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 400 706</b>	<b>1 926 227</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 153 927</b>	<b>-1 622 782</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>5 113 515</b>	<b>896 006</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 113 515</b>	<b>896 006</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 113 515</b>	<b>896 006</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 113 515	896 006
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 113 515</b>	<b>896 006</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		76 989 049	76 900 501
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		20 002	20 002
Sum varige driftsmidler		77 009 051	76 920 503
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		25 100	25 100
Andre fordringer		2 685 031	2 643 567
Sum finansielle anleggsmidler		2 710 131	2 668 667
Sum anleggsmidler		79 719 182	79 589 169
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		12 932	
Andre fordringer		1 611 202	1 520 378
Sum fordringer		1 624 134	1 520 378
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 359 313	7 266 268
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 359 313	7 266 268
Sum omløpsmidler		8 983 447	8 786 646
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>88 702 629</b>	<b>88 375 815</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		38 200	38 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>38 200</b>	<b>38 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		60 937 182	66 050 697
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-60 937 182</b>	<b>-66 050 697</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-60 898 982</b>	<b>-66 012 497</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		128 694 119	134 264 815
Øvrig langsiktig gjeld		19 180 157	19 016 337
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>147 874 276</b>	<b>153 281 152</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>147 874 276</b>	<b>153 281 152</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		853 764	113 216
Leverandørgjeld		867 843	984 854
Skyldige offentlige avgifter		3 062	4 386
Annen kortsiktig gjeld		2 665	4 703
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 727 335</b>	<b>1 107 160</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>149 601 611</b>	<b>154 388 312</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>88 702 629</b>	<b>88 375 815</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483162

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 951 555 738  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BJØRNHEIM 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: Kristine Fjeldberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

**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, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 951 555 738  
BJØRNHEIM BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		26 901 908	23 235 191
<b>Sum inntekter</b>		<b>26 901 908</b>	<b>23 235 191</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		551 497	571 395
Annen driftskostnad		17 082 968	20 145 007
<b>Sum kostnader</b>		<b>17 634 466</b>	<b>20 716 403</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 267 442</b>	<b>2 518 788</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		246 778	303 444
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>246 778</b>	<b>303 444</b>
Annen finanskostnad		4 400 706	1 926 227
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 400 706</b>	<b>1 926 227</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 153 927</b>	<b>-1 622 782</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>5 113 515</b>	<b>896 006</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 113 515</b>	<b>896 006</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 113 515</b>	<b>896 006</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 113 515	896 006
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 113 515</b>	<b>896 006</b>



Organisasjonsnr: 951 555 738  
BJØRNHEIM BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		76 989 049	76 900 501
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		20 002	20 002
Sum varige driftsmidler		77 009 051	76 920 503
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		25 100	25 100
Andre fordringer		2 685 031	2 643 567
Sum finansielle anleggsmidler		2 710 131	2 668 667
Sum anleggsmidler		79 719 182	79 589 169
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		12 932	
Andre fordringer		1 611 202	1 520 378
Sum fordringer		1 624 134	1 520 378
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 359 313	7 266 268
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 359 313	7 266 268
Sum omløpsmidler		8 983 447	8 786 646
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>88 702 629</b>	<b>88 375 815</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	38 200	38 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>38 200</b>	<b>38 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	60 937 182	66 050 697
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-60 937 182</b>	<b>-66 050 697</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-60 898 982</b>	<b>-66 012 497</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	128 694 119	134 264 815
Øvrig langsiktig gjeld	19 180 157	19 016 337
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>147 874 276</b>	<b>153 281 152</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>147 874 276</b>	<b>153 281 152</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	853 764	113 216
Leverandørgjeld	867 843	984 854
Skyldige offentlige avgifter	3 062	4 386
Annen kortsiktig gjeld	2 665	4 703
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 727 335</b>	<b>1 107 160</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>149 601 611</b>	<b>154 388 312</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>88 702 629</b>	<b>88 375 815</b>



Organisasjonsnr: 951 555 738  
BJØRNHEIM BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 452

Bjørnheim Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Bjørnheim 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:

28. mai 2024 kl. 18:00, Storstua Høybråtenveien 25 E-F..

### 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. FORSLAG FRA BEBOER TIL GF 2024 1 (Endring av husordensregler)
8. FORSLAG FRA BEBOER TIL GF 2024 2 (Endring av husordensregler)
9. FORSLAG FRA STYRET TIL GF 2024 1 (Endring av vedtekter)
10. FORSLAG FRA STYRET TIL GF 2024 2 (Fibernet og TV)
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valg av delegater med vara til Furuset Vaktmestersentral
14. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

**Styret i Bjørnheim Borettslag**



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Advokat Anne Mette Hårdnes er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble OBOS representant foreslått. Protokollvitnene velges i salen.



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.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 480 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr. 480 000.



Sak 7

## FORSLAG FRA BEBOER TIL GF 2024 1 (Endring av husordensregler)

Forslag fremmet av:

Nils Kristiansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslaget gjelder endring i punkt 2 Innvendige områder – underpunkt 2.6 vask av trapper og ganger i husordensreglene for Bjørnheim borettslag, sist revidert 2.mars 2020

Forslag fremmet av:

Nils Kristiansen

Krav til flertall:

Alminnelig flertall (50%)

Innledning:

1.3.2024 ble denne meldingen lagt ut på Vibbo: *felleskostnadene øker med 5%. Årsaken til økningen er følgende: økte kommunale avgifter - renteøkninger - strøm kostnader øker - samt øvrige tjenester som rørlegger, elektriker, vaktmester, vask av oppganger, Telenor med mer øker. Av det ovennevnte er det kanskje små muligheter å påvirke økningen på, blant annet de kommunale avgiftene, noe. Meldingen sier videre at vi beboere også gjøres oppmerksom på at dersom låneopptak i forbindelse med rør fornyelsen vedtas, innebærer dette et betydelig låneopptak for borettslaget. Dette vil også innebære en økning i felleskostnadene. Hvor stor prosent dette er, vites ikke i skrivende stund.*

Grunnlag for forslaget:

Har vi muligheter til å påvirke størrelsen på felleskostnadene? Jeg mener at muligheten er der!

I våre husordensregler er det i punkt 2 Innvendige områder – underpunkt 2.6 vask av trapper og ganger anført at *trappevasken utføres av innleid firma en gang pr. uke.*

For denne tjenesten betaler hver beboer i dag kroner 109,- pr. måned. Denne summen vil altså økes til ca. kroner 114,45 etter 1.3.2024 Kanskje en liten sum for noen, men i disse tider kan ca. kroner 1.362,- pr. år utgjøre en forskjell.

I flere år har det vært den enkelte beboers ansvar å vaske sin del av fellesarealet. Området utenfor boenheten ble vasket av den enkelte beboer hver 3. – 4. uke. Varslingen om at det var din tur til å vaske, ble gjort ved at det ble hengt en trepinne på døra. Rengjøringen av vårt fellesområde er, mener jeg, en liten jobb og tar kort tid, og kanskje vi kan bli bedre kjent med naboen?

Hva skjer hvis vi som beboere ikke overholder den plikten vi har til vask av trapper og ganger? Konsekvensen ligger i husordensreglene. 2.10 *Konsekvenser av brudd på husordensreglene.* Her er hjemlet at de beboere som velger å ikke vaske sitt område av fellesarealet, må betale for denne tjenesten. I våre husordensregler er det i punkt 2 Innvendige områder – underpunkt 2.6 vask av trapper og ganger anført at *trappevasken utføres av innleid firma en gang pr. uke.*



For denne tjenesten betaler hver beboer i dag kroner 109,- pr. måned. Denne summen vil altså økes til ca. kroner 114,45 etter 1.3.2024. Kanskje en liten sum for noen, men i disse tider kan ca. kroner 1.362,- pr. år utgjøre en forskjell.

I flere år har det vært den enkelte beboers ansvar å vaske sin del av fellesarealet. Området utenfor boenheten ble vasket av den enkelte beboer hver 3. – 4. uke. Varslingen om at det var din tur til å vaske, ble gjort ved at det ble hengt en trepinne på døra. Rengjøringen av vårt fellesområde er, mener jeg, en liten jobb og tar kort tid, og kanskje vi kan bli bedre kjent med naboen?

Hva skjer hvis vi som beboere ikke overholder den plikten vi har til vask av trapper og ganger? Konsekvensen ligger i husordensreglene. 2.10 *Konsekvenser av brudd på husordensreglene*. Her er hjemlet at de beboere som velger å ikke vaske sitt område av fellesarealet, må betale for denne tjenesten.

#### Styrets innstilling

Styret har innhentet opplysninger fra tidligere styremedlemmer, som i sin tid hadde store utfordringer med å få beboere til å vaske trappene. Dette gjorde at trappeopp ganger ble stående i flere uker uten at de ble vasket. Styret har også i denne sammenheng kontaktet andre borettslag, som forteller at de har samme erfaring. I tillegg vil det være en ekstra belastning for de beboere som bor i 1. etasje, da bruken/gjennomfarten der, anses å være høyere enn ved øvrige etasjer.

Styret fraråder å gå tilbake til gammel ordning, da trappevask også ligger under borettslagets HMS ansvar. Kostnaden for den enkelte leilighet er i prinsippet beskjeden i forhold til andre kostnader. Med andre ord, styrets innstilling er å beholde ordningen slik den er i dag, og stemme nei til beboerens forslag.

#### Forslag til vedtak

Forslag til vedtak: Punkt 2 med underpunkt 2.6. endres til: Trappevasken utføres av den enkelte beboer etter tur. Videre tekst i punktet gjelder som tidligere revidert. Det er ikke tillatt å ha skohyller eller sette fra seg sko i trappegangen. Både av hensyn til naboer og ikke minst renhold, skal dette holdes inne i egen leilighet. Husk også at trappeopp gangen heller ikke er stedet å mellomlagre søppel som skal ut i container.

Sak 8

### **FORSLAG FRA BEBOER TIL GF 2024 2 (Endring av husordensregler)**

Forslag fremmet av:

Nils Kristiansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslaget gjelder endring i punkt 4 Innvendige områder – underpunkt 4.5 garasjene, i husordensreglene for Bjørnheim borettslag, sist revidert 2.mars 2020

Forslag fremmet av:

Nils Kristiansen

Krav til flertall:

Alminnelig flertall (50%)



## Innledning:

Beboere i Bjørnheim borettslag skal til enhver tid følge de krav som er nedfelt i husordensreglene. Styret skal etterse om dette blir gjort.

*I punkt 2 Innvendige områder – underpunkt 2.10 konsekvenser av brudd på husordensreglene, er det anført hvilke konsekvenser et brudd på disse reglene kan få for den enkelte beboer.*

Dagens punkt 4 underpunkt 4.5:

I dagens godkjente husordensregler er det anført i *punkt 4 Innvendige områder – underpunkt 4.5 garasjene*, at det er tillatt å oppbevare ett sett bilhjul til motorkjøretøyet på sin garasjeplass.

Dette er en anbefaling fra brann- og redningsetaten, tidligere Oslo brannvesen, fra rundt 1985-1990, hvor bileiere som regel bare hadde ett sett vinterhjul i tillegg til sommerhjulene.

## Grunnlag for forslaget:

Det har vist seg at dette behovet har endret seg for noen av våre beboere som for eksempel har firmabiler. Styret har mottatt søknader om å få tillatelse til å oppbevare to sett bilhjul til motorkjøretøyet. Svaret har da vært at husordensreglene hjemler at det kun er lov til å oppbevare ett sett bilhjul. Svaret inneholder også en anbefaling om å oppbevare det andre hjulsettet i sin kjellerbod.

Jeg har tenkt at dette er en litt dårlig anbefaling, at man må å oppbevare bildekk i kjellerboden. Man flytter da en rimelig stor brannbelastning fra et område som er bygget for å kunne tåle stor brannbelastning, til et område hvor en brann kan få store konsekvenser for oss beboere.

Dagens situasjon er at beboere som har behov for oppbevaring av flere sett hjulsett ikke flytter bildekkene, men plasserer disse på en god måte på sin parkeringsplass.

Hvorfor ikke sette dette i et nytt system?

## Styrets innstilling

Styret har på bakgrunn av beboerens innkommende forslag tatt kontakt med Brannetaten i Oslo. Styret velger å etterkomme deres anbefalinger hva angår oppbevaring av løvsøre i garasjeanlegg. Brann i garasjeanlegg, kan være en stor utfordring for brannvesenet å håndtere. Derfor er det viktig at det lagres minst mulig, og at risikoen for brann er så lav som mulig i slike anlegg. Brannetaten anbefaler at biloppstillingsplassene skal holdes ryddige, slik at brannmannskaper er sikret god fremkommelighet ved eventuell slokkeinnsats.

Dersom styret tillater oppbevaring av mer enn ett sett dekk, vil dette være i strid med brannetatens anbefalinger og vil i så måte øke brannbelastningen. I tillegg vil dette også i stor grad øke sjansen for økning i tyverier.

Brann og eksplosjonsvernloven § 5 sier følgende:

Den enkeltes plikt til å forebygge og begrense skadevirkningene ved brann, eksplosjon og annen ulykke. Enhver plikter å vise alminnelig aktsomhet og opptre på en slik måte at brann, eksplosjon og annen ulykke forebygges.

Styret fraråder på det sterkeste for oppbevaring av flere sett med bildekk i garasjeanlegget, og mener det er særdeles viktig å etterkomme brannetatens retningslinjer. Styret anmoder derfor å stemme nei til ovennevnte forslag.

## Forslag til vedtak

Punkt 4 med underpunkt 4.5. endres til: Det er tillatt, hvis behov og etter søknad til styret, å oppbevare inntil to sett bilhjul til motorkjøretøyet på sin garasjeplass. Resten av underpunkt 4.5. beholdes som tidligere revidert.



Sak 9

## **FORSLAG FRA STYRET TIL GF 2024 1 (Endring av vedtekter)**

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår at styreleder velges for 2 år. Slik ordningen er nå, innebærer at styreledervervet blir uforutsigbart og sårbart. Det er mye en styreleder skal sette seg inn i og det er en svært krevende jobb. For å sikre kontinuitet og stabilitet, vil det være formålstjenlig å velge styreleder i 2 år.

### **Forslag til vedtak**

Styret foreslår å endre vedtektene til følgende: 8. Styret og dets vedtak 8.1 Styret a) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, og bestå av minst to og høyst fire andre medlemmer, og inntil fire varamedlemmer. b) Styreleder velges for 2 (to) år c) Funksjonstiden for styremedlemmene er to år. Styremedlemmer velges på rullering, dvs at halvparten av styremedlemmer er på valg hvert år. d) Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. e) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

Sak 10

## **FORSLAG FRA STYRET TIL GF 2024 2 (Fibernet og TV)**

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har fått tilbakemeldinger fra beboere om at de opplever dagens nett- og TV-løsning som utdaterte og ikke minst dyr sammenlignet med tilsvarende leverandører. Tilbakemeldingene har vært at nettet oppleves som tregt og at dekodere ofte må restarteres på grunn av dårlig signal. Styret foreslår å bytte nett- og tv-leverandør som er konkurransedyktige på pris og support. Forslaget er at borettslaget får installert fibernet for å bli bedre sikret for fremtidig teknologi. I tillegg ønsker vi at enkelte beboere skal kunne velge mellom flere leverandører som tilbyr TV og strømnetjenester og ikke være låst til én enkelt tv-leverandør slik det er i dag.

### **Forslag til vedtak**

Styret foreslår å si opp avtale med Telenor og finne en ny og mer egnet totalleverandør som kan tilby fibernet og TV-pakke til konkurransedyktige priser.

Sak 11

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**



**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Cecilie Storbakk

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Olga Skrinde
- Randi Bjørkeland

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Erik Boberg Dibba
- Karina Westad
- Kenneth Flemming Lorentzen

**Vedlegg**

1. Valgkomiteinnstilling.pdf

Sak 12

## **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:

- Cecilie Storbakk

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Randi Bjørkeland

Sak 13

## **Valg av delegater med vara til Furuset Vaktmestersentral**

### **Roller og kandidater**



**Valg av 1 delegert** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegert:

- Cecilie Storbakk

**Valg av 1 varadelegert** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegert:

- Randi Bjørkeland

Sak 14

## Valg av valgkomite

### Roller og kandidater

**Valg av 1 medlem 1** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 1:

- Kristin Elisabeth Olafson

**Valg av 1 medlem 2** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 2:

- Miriam Fredriksen

**Valg av 1 medlem 3** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 3:

- Guri Mauseth



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Cecilie Storbakk	Høybråtenveien 35 D
Nestleder	Randi Bjørkeland	Høybråtenveien 21 B
Styremedlem	Ognjen Jevremovic	Høybråtenveien 25 E
Styremedlem	Jim Tore Johansen	Høybråtenveien 23 A
Styremedlem	Joachim Pacheco-Lie	Høybråtenveien 35 D
Varamedlem	Frank Heimen	Høybråtenveien 23 D
Varamedlem	Kenneth Flemming Lorentzen	Høybråtenveien 23 B
Varamedlem	Karina Westad	Høybråtenveien 23 E

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Cecilie Storbakk Høybråtenveien 35 D

Varadelegert

Ognjen Jevremovic Høybråtenveien 25 E

### Valgkomiteen

Miriam Fredriksen Høybråtenveien 23 I  
Guri Mauseth Høybråtenveien 23 F  
Kristin Elisabeth Olafson Høybråtenveien 21 C

### Generelle opplysninger om Bjørnheim Borettslag

Borettslaget består av 382 andelsleiligheter.

Bjørnheim Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951555738, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

107 922 924 926 927  
929 930

Første innflytting skjedde i 1976. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Bjørnheim Borettslag har Ingen ansatte.

### 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.

### **Styrets arbeid**

I sittende perioden har styret gjennomført styremøter den første eller andre tirsdagen i måneden. Styrets arbeid blir rutinemessig gjennomført etter de pålagte lover og forskrifter som gjelder for borettslag. Alle driftssaker, samt andre innkommende skriftlige saker blir behandlet. Det skrives protokoll fra alle møter, og det legges jevnlig ut informasjon på Vibbo om aktuelle saker fra styremøtene. Styret har også hatt flere møter utenom styremøtene, som har omhandlet rørfornyelse, ad hoc saker med mer, disse har også blitt protokollført.

### **Arkivering og rutiner**

I sittende periode har styret jobbet med å få på plass et ryddig arkiv, samt rutinebeskrivelser slik at det blir lettere for nye styremedlemmer å komme inn i arbeidet. Dette var noe som var mangelfullt da styret ble konstituert 23.5.2023.

### **Rørfornyning**

Etter vedtak fra GF 2023, vedtok generalforsamlingen at styret skulle jobbe for å se om det fantes et mindre inngripende alternativ for rehabilitering av avløpsrør og sluk. Resultatet av dette arbeidet ble lagt frem på et informasjonsmøte for samtlige beboere den 18.3.2024. Den 21.3.2024 ble det gjennomført ekstraordinær GF på låneopptak for rørfornyelse. Styret anbefalte beboerne å stemme ja til rørfornyning, da dette ville være det beste og mest økonomiske alternativet for borettslaget. Dette ble vedtatt med overveldende flertall.

Rørfornyelsen er planlagt å starte våren 2024 og avsluttes sommeren 2026. Det vil bli egne beboermøter for hver oppgang i forkant. Det vil også bli befaring i alle leiligheter i forkant av at arbeidet kommer i gang.

Styret har forståelse for at en del beboere er skuffet over at det ikke ble totalrehabilitering av samtlige bad. Som det fremkom på informasjonsmøte den 18.3.2024, ville felleskostnadene ha blitt vesentlig høyere. Det er viktig for styret å påpeke at forutsetningene har forandret seg de siste årene. Da styret ble gjort oppmerksom på at rørfornyning kunne være mulig å gjennomføre i vårt borettslag, så styret dette som et langt bedre alternativ for borettslaget, og særlig økonomisk sett. Borettslaget vil da kunne ta opp et betydelig mindre lån, som igjen vil gi en vesentlig lavere økning i felleskostnadene. Vi har også sett de siste årene, at felleskostnadene allerede har økt på grunn av økte kostnader generelt i samfunnet. Bjørnheim borettslag har et lån på kr 128.000.000. Denne lånebelastningen ga borettslaget i 2022 en finanskostnad på 1,9 mill, mens det på grunn av økte renter gikk opp til 4,4 mill i finanskost i 2023. I tillegg til dette har de kommunale avgiftene økt fra 3,1 mill i 2021, til at det i år 2024 ligger an til at borettslagets totale kommunale avgifter blir 4,6 mill. Gitt at alle avdrag blir på samme beløp som for termin 1. Det pleier å være omtrent likt gjennom året.

### **Berederrom**

Som de aller fleste er kjent med har det vært store utfordringer å få bereder rommet i nr 25 stabilt. Årsaken til at det har vært tekniske problemer, har vært at tidligere rørleggerfirma har hatt utfordringer med å finne gode nok løsninger. Styret beklager at beboere i nr 25 i alt for lang tid har blitt berørt av å ikke ha tilstrekkelig varmtvann, og til tider helt uten varmtvann. Tidligere rørleggerfirma ble sagt opp på denne bakgrunn, og styret signerte kontrakt med nytt rørleggerfirma, Høybråten rørleggerbedrift AS. Da sistnevnte kom på banen, fikk rørleggerfirmaet i oppdrag å finne tekniske løsninger på problemene. Det har vært behov for å benytte både ekstern ekspertise, rørleggerfirmaet, samt en varmepumpe



ekspert, for å få bereder rommet stabilt. Det ser ut til at tiltakene som nå er blitt gjort, har medført til et stabilt varmt vann over tid. Styret kan opplyse at vi i skrivende stund venter på en ny varmpumpe som skal gjøre det ytterligere stabilt.

Etter at rørleggerfirmaet gjennomførte årskontroll, ble det avdekket noen feil og mangler i de andre berederrommene. Rørleggerfirmaet jobber kontinuerlig med å utbedre de feil og mangler som ble avdekket.

### **Asfaltering garasje vei, gjesteparkeringen med mer**

I flere år har Bjørnheim borettslag brukt midler på å gjøre små reparasjoner på asfalten både i veien ved garasjene, og ved gjesteparkeringen. Vinteren gjør sitt til at slitasjen blir stor. Styret har sett at det nå er behov for et større inngripen rundt dette. Styret mener også at dette vil være mer økonomisk besparende, enn å foreta små reparasjoner år etter år. Dette betyr at vår/sommer 2024 blir både garasjeveien og gjesteparkeringen nyasfaltert. Det ble innhentet et tilbud fra Østlandske Asphalt AS 2023 på dette prosjektet. I vinter har det stadig vært utfordrende med at det har lagt seg snø og is ved ristene inn til garasjene. Dette har medført at garasjeporten til stadighet ikke har latt seg lukke. Dette igjen medførte til at det ble frostskafer på brannskapene rett på innsiden av begge garasjene. For å forhindre lignende neste vinter, er det anbefalt fra Østlandske Asphalt AS og også gjøre noe med ristene ved innkjørselen, og samtidig legge nye varmekabler ved garasjeinngangen. Dette vil forhåpentligvis medføre mer stabilitet enn hva det har vært denne og tidligere vintre.

### **Elbillading**

Styret har inngått avtale med Elaway, og med oppstart 2.4.2024 ble Elaway borettslagets nye administrator for elbillading i borettslaget. Det Elaway kan tilby oss, som vi ikke har hatt tilgang på tidligere, er elbillading til spotpris, time for time. Dette vil kunne bidra til større besparelser hvis man velger å lade bilen sin når det er lavest pris på strøm gjennom døgnet, og gir hver enkelt beboer total oversikt over forbruk og ladehistorikk.

### **Bytte av lys i garasjene, trappeoppgang og fellesrom kjeller (miljøkonto)**

Våren 2024 har EDA elektro installert nye sensorstyrte lys i øvre og nedre garasje. De har også skiftet lys i trappegangen i garasjene, oppgangene ved postkassene, samt 1 etg. i blokkene. På lik linje som i garasjene, vil også lysene, som nevnt over, bli sensorstyrte. Styret kan opplyse om at dette vil medføre besparelser på strømbruken i borettslaget, og styret har brukt miljø midler mottatt fra OBOS til dette prosjektet.

### **Innglassing av verandaer**

Styret mottok tre pristilbud på innglassing etter generalforsamlingsvedtaket i 2023. Etter å ha gått gjennom de ulike vilkårene, og de som vi anså å ha størst kredibilitet og garantier, landet styret til slutt på Lumon innglassing som har erfaring fra en rekke andre borettslag i området. Per 9.4.2024 gjennomgås de siste detaljene til avtalen før oppstart med informasjon og bestilling av beboere. Målet var at bestilling kunne skje fra mai måned,

Avtalen er dessverre blitt forsinket grunnet detaljer som ennå ikke er avklart med leverandør. Det er viktig for styret å sikre at kostnadene er nøye utredet og forstått før vi forplikter oss til en kontrakt. Denne grundige tilnærmingen er i tråd med hvordan styret har håndtert tidligere prosjekter, som rørfornyelse, der vi også sikret en klar og forutsigbar kostnadsstruktur.

Et sentralt punkt er at leverandøren er avhengig av å søke kommunen om tillatelse for endring av fasadene. I denne sammenhengen er styret opptatt av at kostnadene knyttet til denne tillatelsen skal fordeles på en ryddig måte. Det betyr at beboere som bestiller innglassing vil få disse kostnadene innbakt i sin bestilling, og slik at de ikke vil tilkomme borettslagets felleskostnader.

I tillegg vil vi forsikre beboerne om at vi jobber for å inkludere klare avtalepunkter i kontrakten som omhandler garantier og beboernes ansvarsområder. Dette er viktig for å sikre forutsigbarhet og unngå tvister eller uklarheter i fremtiden. Styret arbeider fortsatt med detaljer rundt innglassing.

Styret forstår at denne forsinkelsen er uheldig, og vi anmoder derfor at beboere er tålmodige, mens vi ferdigstiller de siste elementene rundt innglassing. Vi har tidligere gitt beskjed om at det ville bli igangsettelse i løpet av våren 2024, men ser dessverre nå at det vil ta lengre tid.

### **Tiltak og oppgradering lekeplassene**

Høsten 2023 ble flere husker fjernet fra lekeplassene. Dette grunnet at de var i tekniske dårlig stand, og ved at barn kunne bli skadet. Styret er påkrevd å følge HMS regler knyttet til lekeplassene. Styret har i samarbeid med Furuset vaktmestersentral, satt i gang tiltak for å forbedre lekeplassene. Det vil bli engasjert et firma som denne våren skal gjennomføre en befaring på samtlige lekeplasser. Dette for at styret kan garantere for sikkerheten og at de er i forskriftsmessig stand. Utbedringene vil bli gjennomført gjennom våren, slik at barn igjen kan ha glede av oppgraderte lekeplasser.

### **Tiltak/forebygging måker**

Styret har inngått en avtale med PELIAS Norsk Skadedyrkontroll for å se om vi i år kan begrense antall måker som holder til i borettslaget.

Det firmaet gjør er at de legger ut falske døde måker på takene for å gjøre det mindre fristende for måkene å slå seg ned hos oss. De har også fjernet reir fra i fjor. Firmaet skal gjennomføre flere tiltak i sommer for å flytte på de falske måkene, og til høsten fjerner de eventuelle reir som har kommet i år. Pelias vil også vurdere andre tiltak, alt etter hvilke erfaringer de har gjort seg i løpet av denne sommeren.

Styret tillater med dette å vise til husordensreglene, om at det er forbudt å mate fugler og å kaste ut mat fra verandaene/mate fugler på bakken. Det samme gjelder for søppelposer som ikke blir kastet i våre søppelcontainere. Styret registrerer at det dessverre alt for ofte ligger matavfall utenfor og ikke oppi søppelcontainerne. Dette gjør at det tiltrekker seg både måker og andre dyr.

### **Kjellerboder**

Styret har fått en snekker til å lage noen ekstra kjellerboder til utlån. Disse er ikke ment for utleie, men er ment for å kunne benyttes i de tilfellene der beboere er berørt av å ikke kunne benytte egen bod, som følge av for eksempel vannlekkasje.

### **Befaring/vedlikehold steniplatene på byggene**

Styret har i skrivende stund ikke gjennomført alle HMS tiltak i borettslaget. Styret har registrert at enkelte av steniplatene på våre fasader både har sprukket og er i ferd med å løsne. Styret vil med hjelp fra Furuset vaktmestersentral få et firma til å gjennomføre en befaring og ved at firmaet kommer med et tilbud for å utbedre dette. Dette er viktig for å forebygge setningsskader på ytre fasader. Tentativ plan er høsten 2024/vinter 2025.



## Komprimatorbil

Komprimatorbil kommer en gang om våren og en gang om høsten. Beboere skal sette ut det som skal kastes samme dag som komprimatorbilen kommer. Styret har fått tilbakemeldinger fra Furuset vaktmestersentral at beboere i liten grad bistår, og det er derfor viktig at alle som skal kaste søppel, kommer ut og hjelper til. Styret kommer ikke til å øke antall ganger for bestilling av komprimatorbil. Dette fordi det innebærer store kostnader for borettslaget å gjennomføre dette. Styret tillater seg å informere beboere om at det er gratis for alle beboere i Oslo å kaste avfallet sitt ved Haraldrud gjenbruksstasjon, Brobekkveien 87, 0582 Oslo.

Styret gjør oppmerksom på at farlig avfall og elektroniske artikler ikke skal kastes i komprimatorbilen. Dette må leveres av den enkelte beboer, og på egnet sted for slikt avfall.

## Informasjon og kommunikasjon

Styret ønsker at mest mulig av kommunikasjon skjer digitalt. Styret legger fortløpende ut aktuell informasjon på Vibbo. Det er derfor viktig at alle beboerne holder sin kontaktinfo oppdatert på Vibbo.

Styret får svært mange henvendelser i løpet av perioden, og styret vil i all hovedsak ha alle henvendelser på Vibbo eller e-post til: [bjornheim@styrommet.no](mailto:bjornheim@styrommet.no)  
Dette fordi da blir alle henvendelsene registrert som en sak, og kan lettere følges opp på en god og forsvarlig måte.

Til tider opplever styret stor pågang på henvendelser, både per telefon og e-post. Beboere gjøres med dette oppmerksom på at styret må få tid til å saksbehandle sakene før en kan svare ut. Dette medfører at beboere må påregne saksbehandlingstid, og kan heller ikke forvente umiddelbare svar. Saker som blir prioritert som hastesaker, behandles alltid umiddelbart. I høytider og ved sommerferieavvikling, må beboere påregne lengre saksbehandlingstid.

## Nye leverandøravtaler

I sittende perioden har styret inngått nye avtaler med følgende leverandører.

- Høybråten Rørleggerbedrift AS - rørleggertjenester
- Elaway AS - lading i garasjene
- Pelias Norsk Skadedyrkontroll AS

## Avsluttede leverandøravtaler

- CM Mathisen AS
- Vannskade og Vedlikeholdsspesialisten AS

## Beboermøte

Den 18.10.2023 ble det avholdt beboermøte i Storstua for de som ønsket å snakke med styret. Møtet hadde ingen spesiell agenda, men det ble lagt ut referat fra møtet på Vibbo om de spørsmålene som gikk igjen fra beboerne.

I forbindelse med julen 2023 ble det arrangert julehygge med pepperkaker, gløgg og ved at Haugen skolekorps skulle spille utenfor Storstua. På grunn av kulden måtte korpset avlyse oppdraget, men styret valgte likevel å servere pepperkaker og gløgg. Dessverre var oppmøte så lite, at styret neste jul må vurdere hensikten med et slikt arrangement.



## **Fellesgarasjene**

Det er viktig at alle beboere i Borettslaget følger brannforskriftene for våre fellesgarasjer. Garasjeplassen må ikke brukes til å oppbevare ting som ikke naturlig hører til motorkjøretøyet. Biler i garasjen må være skiltet, unntak fra dette må man søke styret om. Styret har vedtatt at det vil komme tiltak knyttet til oppbevaring av løsøre og søppel på din garasjeplass. Tentativ plan for gjennomføring er høsten 2024.

## **Advokatutgifter**

Styret har i enkelte saker måtte benytte juridisk rådgivning. Av hensyn til taushetsplikten kan ikke styret konkretisere alt, annet enn at vi har benyttet advokat i beboer saker, men også ifm oppsigelse av CM Mathisen, samt ifm med forprosjektering av rørfornyelsen, inntil styret fikk avtale med egen prosjektleder for dette. Styret tilstreber å saksbehandle juridisk korrekt i de saker som en mener er nødvendig, dette for å unngå rettslige følger.



## 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 var til sammen kr. 26 901 908.

Driftskostnadene var til sammen kr. -17 634 466.

Finanskostnader var til sammen kr. -4 400 706.

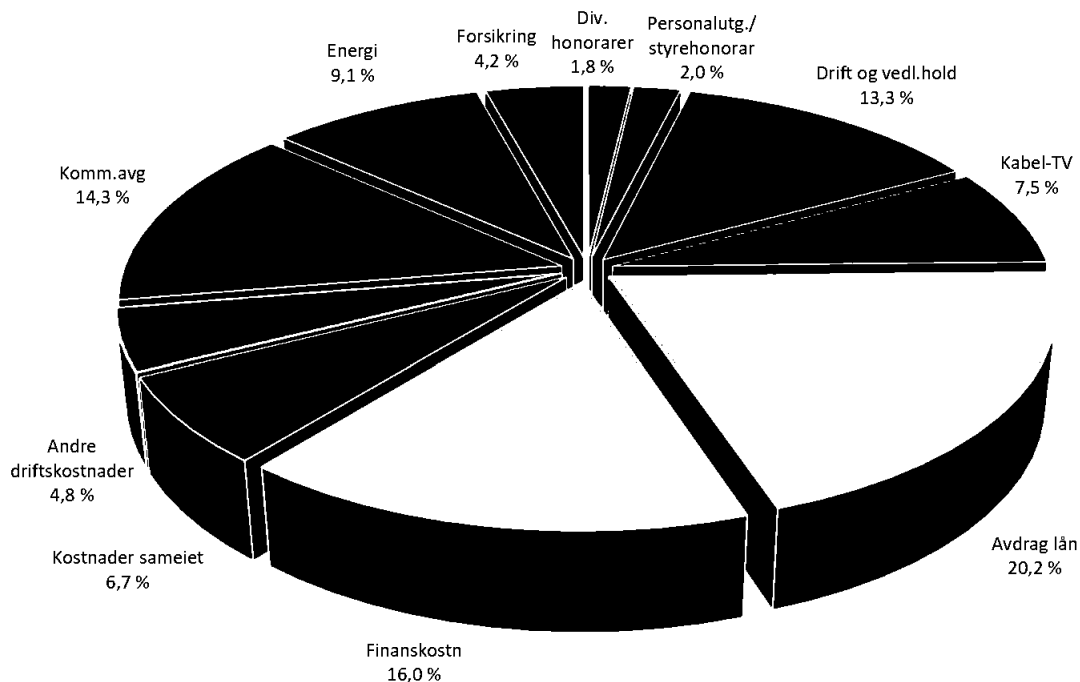
### Resultat

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.

### Kostandsdiagram





## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 685 000 til vanlig vedlikehold.

### Større vedlikeholdsarbeid

I posten større vedlikeholdsarbeid er det beregnet kr 15 mill av 45 mill over tre år til rørfornyelse.

### 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. 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 Bjørnheim Borettslag.

### Lån

Borettslag har to lån.

Et lån i Husbanken med 2,75% flytende rente.

Et lån i OBOS Banken med 4,5% flytende rente og løpetid i 30 år.

Siste termin nedbetales den 30.10.2050

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar justeres opp med ca. 5,3%.

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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.03.2024.

Det følger en ny økning av felleskostnader med 5% i første omgang etter vedtak fra EGF ang rørfornyelse. Ytterligere økninger over tre år må beregnes for å betjene lånet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



**SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL**

Borettslaget er medeier i sameiet Furuset Vaktmestersentral. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2022 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Bjørnheim Borettslag

Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjørnheim 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](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

#### 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. Betyggende 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/revisionsberetninger>.

Oslo, 18. april 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## BJØRNHEIM BORETTSLAG ORG.NR. 951 555 738, KUNDENR. 452

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>7 679 486</b>	<b>12 412 201</b>	<b>7 679 486</b>	<b>7 256 112</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 113 515	896 006	3 513 200	1 518 898
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-5 570 696	-5 658 752	-429 000	-4 966 000
Innsk. øremerk. bankkto		-12 452	-2 051	0	0
Reduksjon langsiktig fordring		134 808	133 008	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-88 549	-100 926	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-423 374</b>	<b>-4 732 715</b>	<b>3 084 200</b>	<b>-3 447 102</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>7 256 112</b>	<b>7 679 486</b>	<b>10 763 686</b>	<b>3 809 010</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		8 983 447	8 786 646		
Kortsiktig gjeld		-1 727 335	-1 107 160		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>7 256 112</b>	<b>7 679 486</b>		



## BJØRNHEIM BORETTSLAG RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	26 691 644	22 779 884	26 430 000	26 712 000
Andre inntekter	3	210 264	455 307	300 000	300 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>26 901 908</b>	<b>23 235 191</b>	<b>26 730 000</b>	<b>27 012 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-91 497	-111 395	-98 500	-103 500
Styrehonorar	5	-460 000	-460 000	-460 000	-480 000
Revisjonshonorar	6	-19 375	-18 375	-15 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-355 585	-341 255	-354 900	-376 900
Konsulenthonorar	7	-128 508	-37 023	-50 000	-100 000
Kontingenter		-76 400	-76 400	-76 400	-76 400
Drift og vedlikehold	8	-3 651 256	-5 764 976	-3 085 000	-3 685 000
Forsikringer	9	-1 164 690	-2 374 412	-1 800 000	-1 850 000
Kommunale avgifter	10	-3 935 239	-3 297 451	-3 947 000	-4 596 000
Kostnader sameie	25	-1 843 611	-1 654 821	-1 800 000	-1 800 000
Energi/fyring		-2 502 135	-3 316 524	-3 300 000	-3 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 078 325	-1 965 162	-2 150 000	-2 150 000
Andre driftskostnader	11	-1 327 845	-1 298 609	-1 430 000	-1 419 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-17 634 466</b>	<b>-20 716 403</b>	<b>-18 566 800</b>	<b>-19 957 300</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>9 267 442</b>	<b>2 518 788</b>	<b>8 163 200</b>	<b>7 054 700</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	246 778	303 444	0	0
Finanskostnader	13	-4 400 706	-1 926 227	-4 650 000	-5 535 802
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-4 153 927</b>	<b>-1 622 782</b>	<b>-4 650 000</b>	<b>-5 535 802</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>5 113 515</b>	<b>896 006</b>	<b>3 513 200</b>	<b>1 518 898</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		5 113 515	896 006		



## BJØRNHEIM BORETTSLAG

## BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	74 200 000	74 200 000
Tomt		1 596 034	1 596 034
Andel egenkapital i fellesanlegg	25	1 193 015	1 104 467
Andre varige driftsmidler	15	20 002	20 002
Aksjer og andeler	16	25 100	25 100
Miljøbankkonto, øremerket		587 860	411 588
Langsiktige fordringer	17	2 097 171	2 231 979
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>79 719 182</b>	<b>79 589 169</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		12 932	0
Forskuddsbetalte kostnader		1 611 202	1 520 378
Driftskonto OBOS-banken		1 536 333	1 512 814
Driftskonto OBOS-banken II		30 257	30 092
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 361	2 420
Sparekonto OBOS-banken		5 782 835	5 718 720
Innestående i andre banker		8 528	2 222
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>8 983 447</b>	<b>8 786 646</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>88 702 629</b>	<b>88 375 815</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 382 * 100		38 200	38 200
Udekket tap	18	-60 937 182	-66 050 697
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-60 898 982</b>	<b>-66 012 497</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	128 694 119	134 264 815
Borettsinnskudd	20	18 606 800	18 606 800
Avsetning bomiljøtiltak	21	573 357	409 537
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>147 874 276</b>	<b>153 281 152</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		867 843	984 854
Skyldige offentlige avgifter	22	3 062	4 386
Påløpte renter		453 101	113 216
Påløpte avdrag		400 663	0
Annen kortsiktig gjeld	23	2 665	4 703
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 727 335</b>	<b>1 107 160</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>88 702 629</b>	<b>88 375 815</b>
Pantstillelse	24	190 606 800	190 606 800
Garantiansvar	25	1 021 856	1 643 979

Oslo, 15.04.2024

Styret i Bjørnheim Borettslag

Cecilie Storbakk

Joachim Pacheco-Lie

Ognjen Jevremovic

Randi Bjørkeland

Jim Tore Johansen

**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.

**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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	25 870 090
Trappevask	499 656
Avregning strøm el-bil	291 898
Ekstra bod	31 500
Garasje	3 552
Diverse	-1 500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>26 695 196</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-3 552
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>26 691 644</b>

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

Kortterminal	63 814
Refusjoner, Protector Forsikring ASA	14 980
Strøm el-bil	36 195
Nettinnbetalinger	6 306
Bom	88 969
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>210 264</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-20 680
Påløpte feriepenger	-2 665
Arbeidsgiveravgift	-68 152
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-91 497</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 460 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 34 672, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 375.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-88 938
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-39 570
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-128 508</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 969 769
Drift/vedlikehold VVS	-638 815
Drift/vedlikehold elektro	-309 456
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-166 208
Drift/vedlikehold brannsikring	-43 450
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-121 200
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-85 129
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-217 230
Egenandel forsikring	-100 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 651 256</b>

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

**NOTE: 9****FORSIKRINGER**

Kreditnota fra Gjensidige Forsikring ASA på kr 533 453 gjelder 2022, og trekkes fra kostnaden Forsikringer. Kostnad forsikringer for 2023 er kr 1 698 143.

**NOTE: 10****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-10 618
Vann- og avløpsavgift	-2 657 970
Renovasjonsavgift	-1 266 651
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-3 935 239</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-97 496
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-25 113
Telefon-/kontormaskiner	-3 995
Driftsmateriell	-17 584
Lyspærer og sikringer	-31 954
Vakthold	-587 479
Renhold ved firmaer	-433 650
Andre fremmede tjenester	-18 951
Kontor- og datarekvisita	-22 575
Trykksaker	-5 820
Andre kostnader tillitsvalgte	-34 672
Andre kontorkostnader	-4 797
Telefon, annet	-20 283
Porto	-1 660
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-14 254
Gaver	-619
Bank- og kortgebyr	-3 019
Velferdskostnader	-3 925
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 327 845</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 763
Renter av sparekonto i OBOS-banken	176 567
Andre renteinntekter	60 448
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>246 778</b>

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

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-3 459 524
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-936 034
Renter på leverandørgjeld	-5 147
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-4 400 706</b>

Renter på lån i Husbanken inkluderer forsinkelsesrenter kr 11 219.

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1974	74 200 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>74 200 000</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.107/bnr.922 M. flere

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Bærbar PC		
Tilgang 2017	14 190	
Avskrevet tidligere	-14 189	
		1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2013	1 183 749	
Avskrevet tidligere	-1 183 748	
		1
Innskudd garasje		
Kostpris	15 000	
Tilgang 1995	5 000	
		20 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>20 002</b>	

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **0**

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

Selskapet eier aksjer i Grandsalen 29 AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 209 Pålydende: kr 100 Balanseført verdi: 25 100

Den samlede aksjekapital i Grandsalen 29 AS er på kr 100 000.

**NOTE: 17****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode hos eierne 1 181 984

Lån til Grandsalen 29 AS

Rente 31.12.23; 6,00 %, løpetid 30 år

Opprinnelig 2002 2 887 300

Nedbetalt tidligere -1 865 505

Nedbetalt i år -106 608

915 187

**SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER**

**2 097 171**

**NOTE: 18****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

**NOTE: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,84 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2015 -152 000 000

Nedbetalt tidligere 36 896 145

Nedbetalt i 2023 5 233 948

-109 869 907

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020 -20 000 000

Nedbetalt tidligere 839 040

Nedbetalt i 2023 336 748

-18 824 212

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-128 694 119**

**NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2004	-39 900
Opprinnelig 2015	-42 900
Opprinnelig 1979	-18 524 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-18 606 800</b>

**NOTE: 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-573 357
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-573 357</b>

**NOTE: 22****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 361
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 701
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-3 062</b>

**NOTE: 23****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-2 665
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-2 665</b>

**NOTE: 24****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	18 606 800
Pantelån	128 694 119
Påløpte avdrag	400 663
<b>TOTALT</b>	<b>147 701 582</b>

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

Bygninger	74 200 000
Tomt	1 596 034
<b>TOTALT</b>	<b>75 796 034</b>

**NOTE: 25****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

*Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar*

Selskapet eier 19,85 % av Furuset Vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Furuset Vaktmestersentral. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Furuset Vaktmestersentral og utgjør kr 1 021 856.

Selskapets andel i Furuset Vaktmestersentral vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Furuset Vaktmestersentral er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



## Annen informasjon om borettslaget

### Styret

Borettslaget har hjemmeside på [www.bjornheimborettslag.no](http://www.bjornheimborettslag.no). Styremøter avholdes i Styrerommet Høybråtenveien 21C fra kl 18.00 andre torsdagen hver måned, unntatt i skoleferien. Hvis tid og sted for styremøte endres, vil dette bli opplyst om på hjemmesiden.

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til borettslagets tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Vaktmestertjeneste

Borettslaget har avtale om vaktmestertjenester med Furuset vaktmestersentral som ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Gransdalen 29, og er åpent hverdager mellom kl. 07.00 og kl. 15.00. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 22164823, faks 22167085 eller e-post. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid. Det er ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget i 2022.

### Vektertjeneste

Borettslaget har avtale med Securitas AS om garasjeovervåking og parkeringsselskapet P-service AS

### Parkering

Borettslaget har Ingen parkeringsplasser for utleie.

### Nøkler/skilt

Nøkler/skilt kan bestilles ved henvendelse til Furuset vaktmestersentral.

### Renhold

Borettslaget har avtale med Trappevask Service AS om vask av trappeoppganger/fellesarealer.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige AS med polisnr. 89895309. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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



## **Brannsikringsutstyr**

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret

## **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

## **Garantert betaling av felleskostnader**

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

## **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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

## **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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

## **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelos på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Bjørnheim Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

## **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## **Kabel-TV**

Telenor er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe på telefon 06090 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).

**Omsetning av boliger i 2023.**

Det har vært omsatt **22** boliger.

I gjennomsnittsprisen er andel fellesgjeld ikke tatt med.

<b>Antall solgte boliger</b>	<b>Antall rom</b>	<b>Lavest pris</b>	<b>Høyest pris</b>	<b>Gjennomsnitts pris</b>
8 stk	2-roms	3 100 000	3 350 000	kr. 3 264 375
4 stk	3-roms	3 300 000	3 600 000	kr. 3 487 000
9 stk	4-roms	3 975 000	4 600 000	kr. 4 136 111
1 stk	5-roms	-	-	kr. 4 400 000



## SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	9 635 004	9 635 004	9 635 000	9 635 000
Salg anleggsmidler		9 999	0	0	0
Andre inntekter	3	207 104	132 780	8 000	8 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>9 852 107</b>	<b>9 767 784</b>	<b>9 643 000</b>	<b>9 643 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-6 613 399	-5 749 516	-6 289 000	-6 935 000
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	12	-370 883	-398 945	-535 000	-500 000
Revisjonshonorar	6	-49 763	-51 388	-55 000	-55 000
Forretningsførerhonorar		-277 223	-267 163	-278 000	-295 000
Konsulenthonorar	7	-17 356	-27 448	-45 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-312 627	-214 543	-135 000	-165 000
Forsikringer		-135 866	-130 235	-150 000	-150 000
Energi/fyring		-80 014	-101 795	-130 000	-120 000
Andre driftskostnader	9	-2 343 229	-2 174 803	-2 055 700	-2 233 700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-10 450 359</b>	<b>-9 365 835</b>	<b>-9 922 700</b>	<b>-10 738 700</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-598 252</b>	<b>401 949</b>	<b>-279 700</b>	<b>-1 095 700</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	142 224	44 276	0	0
Finanskostnader	11	-402	-256	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>141 822</b>	<b>44 020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-456 430</b>	<b>445 969</b>	<b>-279 700</b>	<b>-1 095 700</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	445 969		
Fra opptjent egenkapital		-456 430	0		



## SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	12	363 936	713 060
Aksjer og andeler	13	100	100
Langsiktige fordringer		201 142	201 142
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>565 178</b>	<b>914 302</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Beholdninger		8 005	31 518
Kundefordringer		4 301	14 798
Driftskonto OBOS-banken		349 512	128 932
Skattetrekkskonto OBOS-banken		166 298	187 672
Sparekonto OBOS-banken		5 422 987	5 753 576
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 951 103</b>	<b>6 116 497</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 516 281</b>	<b>7 030 798</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		5 552 512	6 008 942
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>5 552 512</b>	<b>6 008 942</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		83 779	98 869
Skyldige offentlige avgifter	14	315 117	388 050
Annen kortsiktig gjeld	15	564 872	534 938
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>963 768</b>	<b>1 021 856</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 516 281</b>	<b>7 030 798</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.02.2024

Styret i Sameiet Furuset Vaktmestersentral

Shahid Dar

Åge Sveen

Trond Degerdal

Umar Sheikh Munir



**0452 Bjørnheim Borettslag  
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder foreslås:**

Navn: Cecilie Storbakk..... Adresse: Høybråtenveien 35 D.....  
E-postadresse: cecilie.storbakk@gmail.com

**C. Som styremedlemmer foreslås:**

Navn: Randi Bjørkeland..... Adresse: Høybråtenveien 21 B.....  
E-postadresse: randi.bjorkeland@gmail.com  
Navn: Olga Skrinde..... Adresse: Høybråtenveien 31 C.....  
E-postadresse: Olgak@btk.no.....

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Navn: Karina Westad..... Adresse: Høybråtenveien 23 E.....  
E-postadresse: karina.westad@tine.no  
2. Navn: Erik Boberg Dibba..... Adresse: Høybråtenveien 23 K.....  
E-postadresse: dibbadibba@hotmail.com  
3. Navn: Kenneth Flemming Lorentzen..... Adresse: Høybråtenveien 23 B.....  
E-postadresse: Kenneth.Lorentzen@bravida.no

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Cecilie Storbakk..... Adresse: Høybråtenveien 35 D.....

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Randi Bjørkeland..... Adresse: Høybråtenveien 21 B.....

**E. Som delegert til Furuset vaktmestersentral foreslås:**

Navn: Cecilie Storbakk..... Adresse: Høybråtenveien 35 D.....

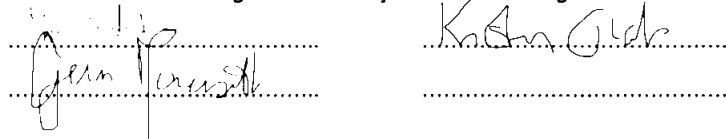
**Som vara for delegert til Furuset vaktmestersentral foreslås:**

Navn: Randi Bjørkeland..... Adresse: Høybråtenveien 21 B.....

**F. Som valgkomité foreslås:**

Navn: Kristin Elisabeth Olafson..... Adresse: Høybråtenveien 21 C.....  
E-postadresse: kristin\_olafson75@yahoo.no  
Navn: Miriam Fredriksen..... Adresse: Høybråtenveien 23 I.....  
E-postadresse: Miriam.fredriksen@gmail.com  
Navn: Guri Mauseth..... Adresse: Høybråtenveien 23 F.....  
E-postadresse: gurima@online.no.....

Dato: 27/02-2024 I valgkomiteen for Bjørnheim Borettslag





### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 28.05.24

Selskapsnummer: 452 Selskapsnavn: Bjørnheim 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](http://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.