



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 951 555 738  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BJØRNHEIM BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Fjeldberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		23 235 191	21 711 261
<b>Sum inntekter</b>		<b>23 235 191</b>	<b>21 711 261</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		571 395	556 177
Annen driftskostnad		20 145 007	18 276 914
<b>Sum kostnader</b>		<b>20 716 403</b>	<b>18 833 091</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 518 788</b>	<b>2 878 170</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		303 444	65 017
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>303 444</b>	<b>65 017</b>
Annen finanskostnad		1 926 227	1 205 572
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 926 227</b>	<b>1 205 572</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 622 782</b>	<b>-1 140 556</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>896 006</b>	<b>1 737 614</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>896 006</b>	<b>1 737 614</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>896 006</b>	<b>1 737 614</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>896 006</b>	<b>1 737 614</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		896 006	1 737 614
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>896 006</b>	<b>1 737 614</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		76 900 501	76 799 575
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		20 002	20 002
Sum varige driftsmidler		76 920 503	76 819 577
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		25 100	25 100
Andre fordringer		2 643 567	2 364 986
Sum finansielle anleggsmidler		2 668 667	2 390 086
Sum anleggsmidler		79 589 169	79 209 663
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			73 411
Andre fordringer		1 520 378	296 642
Sum fordringer		1 520 378	370 053
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 266 268	14 402 622
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 266 268	14 402 622
Sum omløpsmidler		8 786 646	14 772 675
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>88 375 815</b>	<b>93 982 338</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		66 050 697	66 946 703
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-66 050 697</b>	<b>-66 946 703</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-66 012 497</b>	<b>-66 908 503</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		134 264 815	139 923 567
Øvrig langsiktig gjeld		19 016 337	18 606 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>153 281 152</b>	<b>158 530 367</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>153 281 152</b>	<b>158 530 367</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		113 216	538 263
Leverandørgjeld		984 854	1 146 525
Skyldige offentlige avgifter		4 386	6 360
Annen kortsiktig gjeld		4 703	669 326
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 107 160</b>	<b>2 360 474</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>154 388 312</b>	<b>160 890 841</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>88 375 815</b>	<b>93 982 338</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 442279

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 951 555 738  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BJØRNHEIM BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Fjeldberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.06.2023



Organisasjonsnr: 951 555 738  
BJØRNHEIM BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		23 235 191	21 711 261
<b>Sum inntekter</b>		<b>23 235 191</b>	<b>21 711 261</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		571 395	556 177
Annen driftskostnad		20 145 007	18 276 914
<b>Sum kostnader</b>		<b>20 716 403</b>	<b>18 833 091</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 518 788</b>	<b>2 878 170</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		303 444	65 017
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>303 444</b>	<b>65 017</b>
Annen finanskostnad		1 926 227	1 205 572
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 926 227</b>	<b>1 205 572</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 622 782</b>	<b>-1 140 556</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>896 006</b>	<b>1 737 614</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>896 006</b>	<b>1 737 614</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>896 006</b>	<b>1 737 614</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>896 006</b>	<b>1 737 614</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		896 006	1 737 614
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>896 006</b>	<b>1 737 614</b>



Organisasjonsnr: 951 555 738  
BJØRNHEIM BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		76 900 501	76 799 575
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		20 002	20 002
Sum varige driftsmidler		76 920 503	76 819 577
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		25 100	25 100
Andre fordringer		2 643 567	2 364 986
Sum finansielle anleggsmidler		2 668 667	2 390 086
Sum anleggsmidler		79 589 169	79 209 663
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			73 411
Andre fordringer		1 520 378	296 642
Sum fordringer		1 520 378	370 053
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 266 268	14 402 622
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 266 268	14 402 622
Sum omløpsmidler		8 786 646	14 772 675
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>88 375 815</b>	<b>93 982 338</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	66 050 697	66 946 703
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-66 050 697</b>	<b>-66 946 703</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-66 012 497</b>	<b>-66 908 503</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	134 264 815	139 923 567
Øvrig langsiktig gjeld	19 016 337	18 606 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>153 281 152</b>	<b>158 530 367</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>153 281 152</b>	<b>158 530 367</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	113 216	538 263
Leverandørgjeld	984 854	1 146 525
Skyldige offentlige avgifter	4 386	6 360
Annen kortsiktig gjeld	4 703	669 326
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 107 160</b>	<b>2 360 474</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>154 388 312</b>	<b>160 890 841</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>88 375 815</b>	<b>93 982 338</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

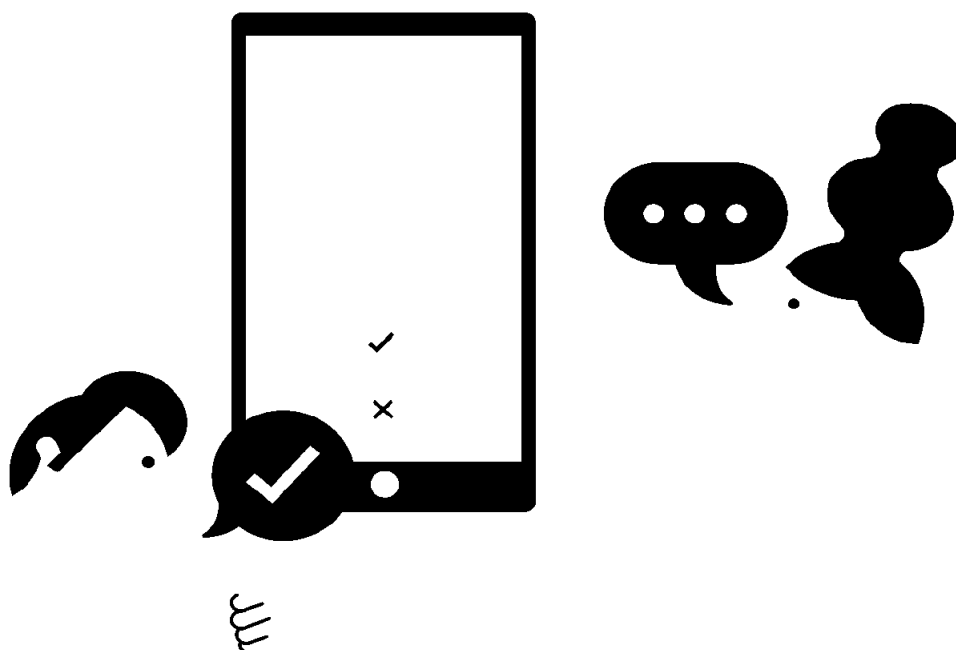
**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Bjørnheim Borettslag

25. mai 2023

Selskapsnummer: 452





## 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:

25. mai 2023 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. Innglassing av verandaer
8. Varmepumper
9. Individuell nedbetaling av fellesgjeld
10. Renovering av rør og baderom
11. Utsette rehabilitering av bad
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
14. Valg av delegater til Furuset Vaktmestersentral
15. Valg av valgkomiteen

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Styreleder er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble OBOS representant foreslått. Protokollvitner 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 460 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 460 000



Sak 7

## Innglassing av verandaer

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

*Ordinær Generalforsamling 2.6.2022 i Bjørnheim borettslag vedtok, at de beboere som ønsker å montere innglassing av sine verandaer, kan gjøre dette i henhold til de retningslinjer som styret fastsetter.*

### Retningslinjer for å få tillatelse til innglassing:

Styret har nøye vurdert noen problemstillinger knyttet til vedtaket om innglassing av verandaene. En av disse problemstillingene som har stor viktighet, er at de andelseiere som skal innglasse sin veranda påtar seg vedlikeholdsansvar for tiltaket og generelt godtar at borettslaget samt øvrige andelseiere skal holdes skadesløse om det skulle oppstå problemer som følge av installasjonen. Det vil ikke være tillatt å montere egen ventilasjon på verandaen. Balkongen blir heller ikke 100 % tett.

Vedtatte retningslinjer må tas inn i våre vedtekter som beskrevet under..

### Firma/leverandør av innglassing:

Styret har i perioden fra mai 2022 til nå vært i kontakt og gjennomført befaringer med flere firmaer/leverandører, som har god erfaring og kan levere og montere innglassing av våre verandaer, med god kvalitet.

Konklusjonen etter disse befaringsene er at det er fullt mulig å montere innglassing på våre verandaer, etter de retningslinjer som Generalforsamlingen vedtar.

Type løsning innglassing avhenger av flere forhold, som for eksempel om man ønsker en løsning med glass fra gulv til tak på balkongen, eller om man velger en løsning med innglassing som er montert på eksisterende balkongrekkverk.. Ved begge løsningene vil man ha foldeglass som skyves og «stables» innover mot vegg.

Hvilken løsning som er formålstjenlig å montere på sin veranda, avtales med leverandør i et eget beboermøte hvor valgte leverandør kan komme med sin anbefaling.

### Søknadsprosess til kommunen:

Fasadeendringer som innglassing krever en tillatelse fra kommunen. Denne søknadsprosessen vil påkomme som en egen kostnad. Styret anbefaler at hele søknadsprosessen gjøres av et firma som har god erfaring i slike søknadsprosesser. Kostnader forbundet med innglassing skal dekkes av andelseiere som ønsker et slikt tiltak.





## Styrets innstilling

Følgende punkt inntas i vedtektene:

### Andelseiers egenmonterte installasjoner

Det er ikke adgang til å ha eller legge fliser, innglassinger, markiser eller montere andre faste installasjoner på eller i forbindelse med balkongene, uten avtale med styret.

Styret kan gi samtykke til installasjoner dersom andelseiere skriftlig påtar seg ansvar for å vedlikeholde egenmonterte installasjoner slik at det ikke oppstår skader på bygningsmassen. Borettslagets generalforsamling står fritt til å beslutte endringer av fasaden selv om disse skulle innebære at innglassinger eller andre egenmonterte installasjoner må fjernes og ikke kan gjenoppføres. Styret kan for øvrig kreve egenmonterte installasjoner fjernet for andelseiers regning om det foreligger saklig behov for det. Om andelseier selv ikke fjerner tiltaket innen en rimelig frist styret setter, kan styret besørge tiltaket fjernet for andelseiers regning og risiko.

### Forslag til vedtak

Andelseiers egenmonterte installasjoner. Det er ikke adgang til å ha eller legge fliser, innglassinger, markiser eller montere andre faste installasjoner på eller i forbindelse med balkongene, uten avtale med styret. Styret kan gi samtykke til installasjoner dersom andelseiere skriftlig påtar seg ansvar for å vedlikeholde egenmonterte installasjoner slik at det ikke oppstår skader på bygningsmassen. Borettslagets generalforsamling står fritt til å beslutte endringer av fasaden selv om disse skulle innebære at innglassinger eller andre egenmonterte installasjoner må fjernes og ikke kan gjenoppføres. Styret kan for øvrig kreve egenmonterte installasjoner fjernet for andelseiers regning om det foreligger saklig behov for det. Om andelseier selv ikke fjerner tiltaket innen en rimelig frist styret setter, kan styret besørge tiltaket fjernet for andelseiers regning og risiko.

Sak 8

## Varmepumper

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det vises til Generalforsamlingen 2022 hvor det ble vedtatt at beboere som ønsker å montere varmepumpe kan gjøre dette iht styrets retningslinjer. Alle styrets retningslinjer må være avklart og avtalefestet før det vil være mulig å bestille montering.

Styret har vært i dialog og hatt møter med tre ledende leverandører i denne forbindelse. Etter styrets forståelse, og iht leverandørens tilbakemeldinger, er det klart for styret at det har dukket opp tekniske utfordringer vedrørende installasjon av varmepumper.



## Disse er som følger:

1. Utvendig dreneringsrør må ha varmekabler, noe rørene ikke har pr i dag. Dette vil innebære strømkostnader som den enkelte andelseier selv må betale, inkludert all montering. Felleskostnader som dekker montering, drift og service vil kunne være vanskelig å administrere rettferdig, da en må påregne at andelseiere vil ønske å koble seg til/installere varmepumpe senere og etter hovedoppstart. Disse vil da koble seg inn på eksisterende anlegg som tidligere er betalt. Videre vil skader som trenger service, være gjenstand for ansvarsfordeling. Eventuelt må administrasjon og regnskap rundt denne problemstillingen administreres av innleid regnskapsbyrå, som igjen må dekkes av den enkelte andelseier.
2. Etter møter med leverandørene, er det klart kommet fra alle tre leverandørene, at det er tekniske årsaker som gjør at det ikke er å anbefale å installere varmepumper samtidig som man innglasser veranda. Grunnen til dette er at effekten på varmepumpa reduseres, og at varmepumpen ikke vil ha den funksjon som var tiltenkt.
3. Varmepumper avgir kondensvann som må ledes ut fra ballkong i frostsikkert avløp. I tillegg tillates ikke at kondensvann renner ut i gangveier, plener eller andre steder. Det må etableres mottak for dette, noe som innebærer store kostnader for borettslaget.

## Styrets innstilling

Det har dukket opp forhold som strider mot retningslinjer og juridiske forhold, noe som gjør at styret på denne bakgrunn frårer installasjon/montering av varmepumper.

## Forslag til vedtak

Det vil ikke være tillatt å montere varmepumper i borettslaget.

Sak 9

## Individuell nedbetaling av fellesgjeld

### Forslag fremmet av:

Unni Skjeppestad Vangen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker at det legges fra sak om innføring av individuell nedbetaling av fellesgjeld i Bjørnheim borettslag.

## Info fra styret om IN-ordning



- For å inngå en slik avtale mellom Brl og OBOS, må saken vedtas på en generalforsamling og vedtaket krever 2/3 flertall.
- For beboere med tilgjengelig midler eller med tilgang til lavere rente enn det borettslaget betaler vil det kunne være en fordel å nedbetale sin andel av fellesgjeld.
- Borettslaget må betale et årlig IN-ordnings gebyr til OBOS – anslått til ca 60 000,- Det er også en kostnad for å opprette ordningen – anslått til 90 000,-.
- Når en andelseier ønsker å løse inn sin andel av gjelden må andelseieren betale et låneinnløsnings gebyr.
- Et IN-lån er låst og man kan ikke refinansiere det. Dvs man kan ikke ved et nytt låneopptak «bake» det inn det nye lånet sammen med eksisterende IN-lån.
- Les mer på: <https://nye.obos.no/ny-bolig/artikler/generelle/betale-ned-fellesgjeld/>

## **Styrets innstilling**

### **Styrets anbefaling:**

IN- ordning kan være en god løsning for nye borettslag som ikke har behov for å ta opp nye lån på mange år. I et borettslag som vårt, vil man være ute for at vi i forbindelse med større renoveringsarbeide må ta opp nye lån med noen års mellomrom. Dette vil gjøre sitt til at beboere som har benyttet seg av IN ordningen og nedbetalt sin fellesgjeld igjen får nye fellesgjeld som må nedbetales. Når man i tillegg får en ekstra årlig kostnad pga av ordningen er styrets anbefaling å ikke innføre IN ordning i Bjørnheim borettslag.

**Styret forkaster andelseierens forslag til vedtak slik at Bjørnheim Borettslag vil ikke innføre Individuell nedbetaling av fellesgjeld for sine beboere.**

### **Forslag til vedtak**

Andelseiers forslag til vedtak: Styret tilrettelegger for og innfører IN-ordning i Bjørnheim Borettslag

Sak 10

## **Renovering av rør og baderom**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Som kjent ble vedtatt på fjorårets GF å starte prosjektet med renovering av rør og baderom.



Styret har arbeidet med forberedelser til dette. Det har blant annet bestått av å innhente informasjon om hvordan dette er blitt utført i andre borettslag i nærheten. Styret har også hatt møte med noen alternative selskaper som kan stå for prosjektledelse av denne typen prosjekter – både i anbudsfasen og videre i selve gjennomføringen. I utgangspunktet var vi kommet fram til et selskap som skulle bidra i forprosjektet for oss.

I vinter ble vi oppmerksomme på at det er kommet løsninger for renovering av avløp og sluk uten å måtte totalrenovere badene. Slike løsninger har i lengre tid vært aktuelle for renovering av rør, men problemene har da vært selve de innstøpte slukene. På bakgrunn av dette har vi avventet å gjøre en avtale med et selskap om gjennomføring av et forprosjekt basert på en totalrenovering av badene.

Vi arbeider nå med å avklare om vi kan benytte oss av andre løsninger enn å måtte gjennomføre en totalrenovering av badene. På bakgrunn av dette ønsker styret å fremme forslag på årets GF om å avvente videre framdrift i hh til det opprinnelige vedtaket fra 2022, til vi har fått innhentet informasjon og avklart om det finnes gode alternativer.

#### **Forslag til vedtak**

Styret arbeider videre med å avklare om det finnes gode alternative løsninger for renovering av rør og avløp til våre bad. Resultat av dette og forslag til videre plan med kostnadsestimater legges fram på en ekstraordinær GF høsten 2023. Vedtak om låneopptak for renovering blir da også utsatt til ekstraordinær GF.

Sak 11

## **Utsette rehabilitering av bad**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen 2022 vedtok at styret skulle starte utredningen av rehabilitering av bad og soilrør i Bjørnheim borettslag.

#### **Kostnadsutvikling**

I perioden etter generalforsamlingen 2022 har kostnadsnivået i borettslaget spesielt (økning i felleskostnadene per 1. Februar 2023 = 15 prosent (Kilde: Vibbo), og prisnivået generelt, økt voldsomt. Dette skyldes i hovedsak økt inflasjon, som igjen har resultert i høye konsumprisindeks og høyere renter.

#### **Økning av styringsrente**



Per 20. Januar 2022 var styringsrenten (Renten bankene får på innskudd opp til sine individuelle kvoter i Norges Bank. Også kalt foliorente) 0,50 prosent. Per 19. Januar 2023 var den 2,75 prosent. (Kilde: Norges-bank.no).

I rentemøtet 19. Januar 2023, sa Norges Bank blant annet «Konsumprisene har steget mye, og prisveksten er klart over målet. Det er høy aktivitet i norsk økonomi, og arbeidsmarkedet er stramt. Høy prisvekst og økte renter svekker husholdningenes kjøpekraft, og mange bedrifter venter fall i aktiviteten fremover.» og sentralbanksjef Ida Wolden Bache uttalte at «Det videre forløpet for renten vil avhenge av den økonomiske utviklingen. Mest sannsynlig hever vi renten i mars» (Kilde: Norges-bank.no)

## **Konsumprisindeks**

Fra januar 2022 til og med januar 2023 har konsumprisindeksen økt med 7 prosent. Av dette så har matvarer økt med 12 prosent, Bolig, lys og brensel har økt med 4,7 prosent, Transport har økt med 11,7 prosent og Møbler, husholdningsartikler og vedlikehold av innbo har økt med 8,3 prosent, for å nevne noen varegrupper (Kilde: ssb.no)

## **Kostnadsutviklingen framover**

Med bakgrunn i hva Norges Bank varslet etter rentemøtet 19. Januar 2023 så er det all grunn til å forutse at det kommer ytterligere renteøkninger, noe som også vil påvirke borettslagets rentekostnader. Videre viser utviklingen av inflasjonen i perioden januar 2022 – januar 2023 at det er all grunn til å anta at det generelle kostnadsnivået vil ha en negativ utvikling (fortsatt økt inflasjon).

## **Slåttevangen Borettslag**

Slåttevangen Borettslag rehabiliterer sine bad, og det er grunn til å anta at økningen i felleskostnadene der gjenspeiler minst hva vi kan forvente av økning av felleskostnadene i vårt borettslag hvis arbeidet med rehabilitering av bad og soilrør videreføres med dagens kostnadsnivå.

## **Styrets innstilling**

Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar Sak 10 (ang. Videre framdrift i prosjektet for renovering av badrom og avløp). Blir det vedtatt å utsette hele prosjektet (som foreslått i denne saken) vil man ikke få avklart om det er mulig å gjennomføre en begrenset renovering nå. Kan man gjennomføre en begrenset renovering kan man muligens tilby en individuell renovering av badrom. Dvs at den enkelte beboer selv kan bestemme når man ønsker en renovering. Dette vil naturlig nok både være viktig for de beboere som ønsker å sette i gang en oppussing av bad og for de som ønsker å utsette dette.

Vedtatt Sak 10, anbefaler styret at denne saken ikke vedtas nå, men tas opp igjen til avstemming når saken om renovering av badrom og avløp skal behandles på nytt.



## Forslag til vedtak 1

Andelseierens forslag til vedtak: Styret stanser arbeidet med å prosjektere rehabilitering av bad og soilrør inntil nytt vedtak i generalforsamlingen. Styret prioriterer nedbetaling av eksisterende lån, og løpende utgifter, før det gjøres nye låneopptak som vil medføre økte felleskostnader utover justering basert på konsumprisindeksen og kostnadsutviklingen framover.

## Forslag til vedtak 2

Styrets forslag til vedtak: styret anbefaler at andelseierens forslag til vedtak ikke vedtas nå, men tas opp igjen til avstemming når saken om renovering av baderom og avløp skal behandles på nytt.

Sak 12

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Cecile Storbakk

#### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jim Tore Johansen
- Joachim Pacheco-Lie

#### Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Frank Heimen
- Karina Westad
- Kenneth Flemming Lorentzen
- Randi Bjørkeland



Sak 13

### 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:

- Ognjen Jevremovic

Sak 14

### Valg av delegater til Furuset Vaktmestersentral

#### 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:

- Ognjen Jevremovic

Sak 15

### Valg av valgkomiteen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Velges i salen.



**Styrets innstilling**

Velges i salen.

**Forslag til vedtak**

Velges i salen.





## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jan Erik Knutsen	Høybråtenveien 23 B
Nestleder	Nils Kristiansen	Høybråtenveien 35 A
Styremedlem	Ognjen Jevremovic	Høybråtenveien 25 E
Styremedlem	Jim Tore Johansen	Høybråtenveien 23 A
Styremedlem	Cecilie Storbakk	Høybråtenveien 35 D
Varamedlem	Randi Bjørkeland	Høybråtenveien 21 B
Varamedlem	Kenneth Flemming Lorentzen	Høybråtenveien 23 B
Varamedlem	Olga Skrinde	Høybråtenveien 31 C
Varamedlem	Karina Westad	Høybråtenveien 23 E

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Jan Erik Knutsen Høybråtenveien 23 B

#### Varadelegert

Nils Kristiansen Høybråtenveien 35 A

### Valgkomiteen

Christian Fredrik Ovesen Høybråtenveien 31 E  
Joachim Pacheco-Lie Høybråtenveien 35 D

### 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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## Styrets arbeid

I perioden 2022 – 2023 har det valgte styret gjennomført ordinære styremøter andre torsdagen i hver måned unntatt i juli.

Styrearbeidet blir rutinemessig gjennomført etter de pålagte Lover og forskrifter som gjelder for borettslag. Alle driftssaker samt andre innkommende skriftlige saker, blir behandlet. Det skrives referat fra møtene og det legges jevnlig ut infoskriv på hjemmesidene våre med aktuelle saker fra styremøtet.

## HMS – (Helse – miljø og sikkerhet)

Styret har stort søkelys på HMS arbeidet i borettslaget, og dette arbeidet står derfor alltid på styrets møteagenda. Så godt som alle saker som er behandlet av styret i perioden, har hatt sammenheng med HMS, og blir grundig behandlet til beboernes beste.

Styret anfører at myndighetenes krav til dokumentasjon er oppfylt gjennom registrering og oppfølging av HMS saker. Dette gjøres i OBOS sin løsning på styrerommet.no. Her kan man for eksempel lese når uteområder er sjekket og hvilke oppfølgingspunkter som er gjort.

## Brannforebyggende arbeide

Brannforskriftene er viktig å etterkomme og styret har derfor en løpende oppfølging innen dette området. Røykvarslere og brannslukningsutstyr er i perioden byttet ut i boenhetene. Avfall som ulovlig plasseres i fellesområdene, er et økende problem. Styret påpeker dette for eiere av avfallet og ber om at fellesområdene ikke brukes til lagring.

## Komprimatorbil

Vi har i perioden fortsatt praksisen med henting av avfall klokken 18:00 på kvelden. Antall ganger dette skal gjøres, vurderes av styret etter behov. Avfallet må samles i sekker og ikke ligge løst utover. Dette ser ut til å fungere bra, men styret ønsker at flere beboere hjelper til med å få kastet ting opp i bilene,

## Fellesgarasjene

Styret mener at en grundig garasjevakt er formålstjenlig. I perioden er det derfor gjennomført én slik vask på vårparten.

Fra fellesgarasjene er det viktig med gode rømningsveier. Dørene fra garasjen til trappeoppgangene er derfor byttet ut.

## Grøntanlegg

Furuset Vaktmestersentral tar seg av vedlikehold av våre grønntanlegg. I tillegg til det vaktmesteren vanligvis gjør, innebærer dette beskjæring av busker, påfyll med planter og annet nødvendig vedlikehold for at vi skal ha det pent ute. Gresset i den bratte skråningen foran Høybråtenveien 23, vil bli slått to ganger i sesongen.

## Bomiljøet

Styret er opptatt av at vi skal ha et godt og trygt bomiljø. Gjennom blant annet å følge våre husordensregler, mener styret at bomiljøet og fellesskapet samlet sett blir til det beste for alle i borettslaget.



## **Berederrom – varmtvann**

Styret har også i 2022 – 2023 brukt mye tid i forbindelse med problemer med kapasitet på varmtvannet. Beboere i Høybråtenveien 25 har dessverre merket dette i perioder.

Renovering av berederrommet for Høybråtenveien 25 er nå utført og driften ser nå ut til å fungere etter sin hensikt.

Styret vurderer videre løp for tilsvarende renovering av berederrommene i Høybråtenveien 23 og 17/19/21.

## **Rehabilitering av rørsystem / bad**

Som kjent ble vedtatt på fjorårets GF å starte prosjektet med renovering av rør og baderom.

Styret har arbeidet med forberedelser til dette. Det har blant annet bestått av å innhente informasjon om hvordan dette er blitt utført i andre borettslag i nærheten. Styret har også hatt møte med noen alternative selskaper som kan stå for prosjektledelse av denne typen prosjekter – både i anbudsfasen og videre i selve gjennomføringen. I utgangspunktet var vi tidligere i år kommet fram til et selskap som skulle bidra i forprosjektet for oss.

I vinter ble vi oppmerksomme på at det er kommet løsninger for renovering av avløp og sluk uten å måtte totalrenovere badene. Slike løsninger har i lengre tid vært aktuelle for renovering av rør, men problemene har da vært selve de innstøpte slukene. På bakgrunn av dette har vi avventet å gjøre en avtale med et selskap om gjennomføring av et forprosjekt basert på en totalrenovering av badene.

Vi arbeider nå med å avklare om vi kan benytte oss av andre løsninger enn å måtte gjennomføre en totalrenovering av badene. På bakgrunn av dette ønsker styret å fremme forslag på årets GF om å avvente videre framdrift i ihh til det opprinnelige vedtaket fra 2022, til vi har fått innhentet informasjon og avklart om det finnes gode alternativer.

## **Nye hjemmesider**

Våre hjemmesider er nå flyttet over til Vibbo - portalen som OBOS leverer. Styret observerer at flere og flere av beboerne bruker denne funksjonen for å melde inn saker til styret.

## **Informasjon og kommunikasjon**

Styret ønsker at mest mulig kommunikasjon skjer digitalt. For å bli holdt oppdatert er det dermed viktig at alle beboere sørger for at OBOS har riktig kontaktinfo når det gjelder epostadresse og mobilnummer. Det er også viktig, blant annet for nødetatene, at døren til boenheten er merket med hvem som bor der.

I tillegg anbefaler vi å sette opp man blir varslet når det legges ut artikler på hjemmesidene våre. Det samme gjelder Facebook gruppen «For oss som bor i Bjørnheim Borettslag».

## **Kommunikasjon med styret**

Styret får mange hundre henvendelser gjennom året. Det er forståelse for at beboere bruker den kanalen man finner enklest, enten det er telefon, SMS, mobilsvaer, Facebook, Messenger, brev eller personlig frammøte.

Styret prøver å svare etter beste evne så lenge det er enkle spørsmål, men ønsker derimot å få henvendelser på epost hvis det er noe som vi skal følge opp på en eller annen måte. Da blir henvendelsen registrert som en sak og kan lettere følge opp, på en god måte.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

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

Driftsinntektene var til sammen kr. 23 235 191.

Driftskostnadene var til sammen kr. -20 716 403.

Finanskostnader var til sammen kr. -1 926 227.

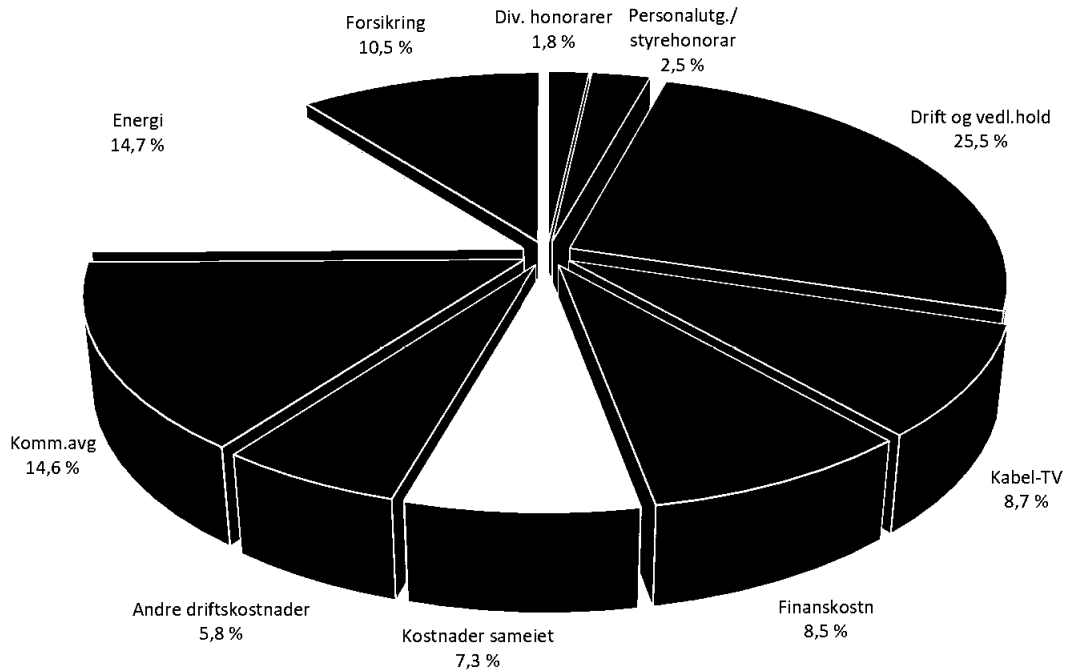
### Resultat

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.

## KOSTNADSDIAGRAM



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 085 000 til ordinært vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

### Forsikring

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



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. 4,2%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

## Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2023.

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 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02310, org. no.: 967 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Bjørnheim Borettslag



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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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, 18. april 2023  
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

2 / 2





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

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>12 412 201</b>	<b>4 852 386</b>	<b>12 412 201</b>	<b>7 679 486</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	896 006	1 737 614	1 359 265	3 583 200
Tillegg for nye langsiktige lån	18 0	11 990 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -5 658 752	-6 190 831	-6 397 000	-5 469 000
Innsk. øremerk. bankkto	-2 051	0	0	0
Reduksjon langsiktig fordring	133 008	131 008	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	-100 926	-107 977	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-4 732 715</b>	<b>7 559 815</b>	<b>-5 037 735</b>	<b>-1 885 800</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>7 679 486</b>	<b>12 412 201</b>	<b>7 374 466</b>	<b>5 793 686</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	8 786 646	14 772 675
Kortsiktig gjeld	-1 107 160	-2 360 474
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>7 679 486</b>	<b>12 412 201</b>



Bjørnheim Borettslag

## BJØRNHEIM BORETTSLAG RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	22 779 884	21 430 184	22 773 000	26 500 000
Andre inntekter	3	455 307	281 077	300 000	300 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>23 235 191</b>	<b>21 711 261</b>	<b>23 073 000</b>	<b>26 800 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-111 395	-111 177	-65 000	-98 500
Styrehonorar	5	-460 000	-445 000	-460 000	-460 000
Revisjonshonorar	6	-18 375	-15 075	-13 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-341 255	-332 930	-341 250	-354 900
Konsulenthonorar	7	-37 023	-31 079	-50 000	-50 000
Kontingenter		-76 400	-76 400	-76 400	-76 400
Drift og vedlikehold	8	-5 764 976	-4 868 931	-5 545 000	-3 085 000
Forsikringer		-2 374 412	-1 709 230	-1 950 000	-1 800 000
Kommunale avgifter	9	-3 297 451	-3 146 228	-3 238 085	-3 947 000
Kostnader sameie	24	-1 654 821	-1 654 103	-2 160 000	-1 800 000
Energi/fyring		-3 316 524	-3 210 058	-3 300 000	-3 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 965 162	-1 963 348	-2 000 000	-2 150 000
Andre driftskostnader	10	-1 298 609	-1 269 532	-1 327 000	-1 430 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-20 716 403</b>	<b>-18 833 091</b>	<b>-20 525 735</b>	<b>-18 566 800</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 518 788</b>	<b>2 878 170</b>	<b>2 547 265</b>	<b>8 233 200</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	303 444	65 017	50 000	0
Finanskostnader	12	-1 926 227	-1 205 572	-1 238 000	-4 650 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 622 782</b>	<b>-1 140 556</b>	<b>-1 188 000</b>	<b>-4 650 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>896 006</b>	<b>1 737 614</b>	<b>1 359 265</b>	<b>3 583 200</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		896 006	1 737 614		



Bjørnheim Borettslag

<b>BJØRNHEIM BORETTSLAG</b>			
<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	74 200 000	74 200 000
Tomt		1 596 034	1 596 034
Andel egenkapital i fellesanlegg	24	1 104 467	1 003 541
Andre varige driftsmidler	14	20 002	20 002
Aksjer og andeler	15	25 100	25 100
Miljøbankkonto, øremerket		411 588	0
Langsiktige fordringer	16	2 231 979	2 364 987
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>79 589 169</b>	<b>79 209 663</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	73 411
Forskuddsbetalte kostnader		1 520 378	296 642
Andre kortsiktige fordringer		0	0
Driftskonto OBOS-banken		1 512 814	1 385 647
Driftskonto OBOS-banken II		30 092	30 044
Skattetrekkkonto OBOS-banken		2 420	4 086
Sparekonto OBOS-banken		5 718 720	12 982 845
Innestående i andre banker		2 222	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>8 786 646</b>	<b>14 772 675</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>88 375 815</b>	<b>93 982 338</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 382 * 100		38 200	38 200
Udekket tap	17	-66 050 697	-66 946 703
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-66 012 497</b>	<b>-66 908 503</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	134 264 815	139 923 567
Borettsinnskudd	19	18 606 800	18 606 800
Avsetning bomiljøtiltak	20	409 537	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>153 281 152</b>	<b>158 530 367</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		984 854	1 146 525
Skyldige offentlige avgifter	21	4 386	6 360
Påløpte renter		113 216	49 617
Påløpte avdrag		0	488 646
Annen kortsiktig gjeld	22	4 703	669 326
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 107 160</b>	<b>2 360 474</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>88 375 815</b>	<b>93 982 338</b>
Pantstillelse	23	190 606 800	190 606 800
Garantiansvar	24	1 643 979	1 111 882

Oslo, 17.04.2023

Styret i Bjørnheim Borettslag

Jan Erik Knutsen/s/ Nils Kristiansen/s/ Jim Tore Johansen/s/  
Cecilie Storbakk/s/ Ognjen Jevremovic/s/



**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2**

**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	22 247 828
Trappevask	499 656
Ekstra Bod	32 400
Garasje	3 552
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>22 783 436</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-3 552
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>22 779 884</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNETEKTER**

Kortterminal	77 495
Bom	42 893
Diverse	33 398
Strøm el-bil	299 299
Nettinnbetalinger	2 222
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>455 307</b>



Bjørnheim Borettslag

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-35 720
Påløpte feriepenger	-4 546
Arbeidsgiveravgift	-71 129
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-111 395</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 2021/2022, og er på kr 460 000. I tillegg har styret fått dekket beverning for kr 2 190, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 375.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-37 023
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-37 023</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 314 778
Drift/vedlikehold VVS	-2 559 614
Drift/vedlikehold elektro	-711 356
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-229 574
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 938
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-449 971
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-63 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-311 746
Egenandel forsikring	-110 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-5 764 976</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-20 418
Vann- og avløpsavgift	-2 156 103
Renovasjonsavgift	-1 120 930
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-3 297 451</b>



Bjørnheim Borettslag

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-163 331
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 009
Driftsmateriell	-17 240
Lyspærer og sikringer	-9 580
Vakthold	-535 178
Renhold ved firmaer	-472 371
Andre fremmede tjenester	-13 739
Trykksaker	-12 571
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 190
Andre kontorkostnader	-10 843
Telefon, annet	-33 201
Bank- og kortgebyr	-3 072
Velferdskostnader	-1 284
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 298 609</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 594
Renter av sparekonto i OBOS-banken	59 596
Kundeutbytte fra Gjensidige	197 100
Andre renteinntekter	44 154
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>303 444</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-1 378 622
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-546 663
Renter på leverandørgjeld	-942
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 926 227</b>

**NOTE: 13**

**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.



Bjørnheim Borettslag

**NOTE: 14**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Bærbar PC

Tilgang 2017 14 190

Avskrevet tidligere -9 855

Avskrevet i år -4 334

1

Avfallsanlegg

Tilgang 2013 1 183 749

Avskrevet tidligere -1 183 748

1

Innskudd garasje

Kostpris 15 000

Tilgang 1995 5 000

20 000

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 20 002**

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -4 334**

**NOTE: 15**

**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: 16**

**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode hos eierne 1 210 184

Lån til Grandsalen 29 AS

Rente 31.12.18; 3,15 %, løpetid 30 år

Opprinnelig 2002 2 887

300

Nedbetalt tidligere -1 758

897

Nedbetalt i år -106 608

1 021 795

**SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER 2 231 979**

**NOTE: 17**

**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.



Bjørnheim Borettslag

**NOTE: 18**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2015	-152 000 000	
Nedbetalt tidligere	31 701 620	
Nedbetalt i år	5 194 525	
		-115 103 855

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-8 010 000	
Økning tidligere	-11 990 000	
Nedbetalt tidligere	374 813	
Nedbetalt i år	464 227	
		-19 160 960

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-134 264 815**

**NOTE: 19**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2004	-39 900	
Opprinnelig 2015	-42 900	
Opprinnelig 1979	-18 524 000	

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-18 606 800**

**NOTE: 20**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak **-409 537**

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-409 537**

**NOTE: 21**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk **-2 420**

Skyldig arbeidsgiveravgift **-1 966**

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** **-4 386**

**NOTE: 22**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger **-4 546**

Påløpte kostnader **-157**

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-4 703**





Bjørnheim Borettslag

**NOTE: 23**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	18 606 800
Pantelån	134 264 815
<b>TOTALT</b>	<b>152 871 615</b>

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

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

**NOTE: 24**

**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 17,23 % av Furuset Vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i vaktmestersentralen og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sentralen og utgjør kr 1 643 979.

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

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

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Bjørnheim Borettslag

Ø452 Bjørnheim Borettslag  
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Cecilie Storbakk ..... Adresse Høybråtenveien 35D .....  
E-postadresse.....

B. Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Jim Tore Johansen ..... Adresse Høybråtenveien 23A .....  
E-postadresse.....  
Navn: Joachim Pacheco-Lie ..... Adresse Høybråtenveien 35D .....  
E-postadresse joachpl@gmail.com .....

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Randi Bjørkeland ..... Adresse Høybråtenveien 21B .....  
E-postadresse.....  
2. Navn: Frank Heimen ..... Adresse Høybråtenveien 23D .....  
E-postadresse.....  
3. Navn: Karina Westad ..... Adresse Høybråtenveien 23E .....  
E-postadresse.....  
4. Navn: Kenneth Flemming Lorentzen ..... Adresse Høybråtenveien 23B .....  
E-postadresse.....

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

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

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Ognjen Jevremovic ..... Adresse Høybråtenveien 25E .....

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: ..... Adresse.....  
E-postadresse.....  
Navn: ..... Adresse.....  
E-postadresse.....


F. ~~Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:~~ Som delegert til Furuset Vaktmestersentralen foreslås:

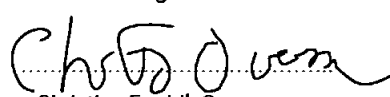
Navn: Cecilie Storbakk ..... Adresse Høybråtenveien 23B .....

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Ognjen Jevremovic ..... Adresse Høybråtenveien 25E .....

Dato 26.03.2023. I valgkomiteen for Bjørnheim Borettslag

  
Joachim Pacheco-Lie

  
Christian Fredrik Ovesen



## 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 slukkeutstyr 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).



Bjørnheim Borettslag

## Omsetning av boliger i 2022.

Det har vært omsatt **28** boliger.

I gjennomsnittsprisen er andel fellesgjeld ikke tatt med.

<b>Antall solgte boliger</b>	<b>Antall rom</b>	<b>Pris</b>
7 stk	2-roms	kr. 3 313 571
5 stk	3-roms	kr. 3 711 600
15 stk	4-roms	kr. 4 045 667
1 stk	5-roms	kr. 4 700 000



## SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL ORG.NR. 977 459 486, KUNDENR. 192

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	9 635 004	9 117 747	9 627 000	9 635 000
Salg anleggsmidler		0	3 999	0	0
Andre inntekter	3	132 780	102 501	8 000	8 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>9 767 784</b>	<b>9 224 247</b>	<b>9 635 000</b>	<b>9 643 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-5 749 516	-5 536 321	-6 259 000	-6 289 000
Styrehonorar	5	-250 000	-240 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	12	-398 945	-398 951	-535 000	-535 000
Revisjonshonorar	6	-51 388	-45 650	-50 000	-55 000
Forretningsførerhonorar		-267 163	-260 648	-263 900	-278 000
Konsulenthonorar	7	-27 448	-44 450	-90 000	-45 000
Drift og vedlikehold	8	-214 543	-139 097	-173 000	-135 000
Forsikringer		-130 235	-129 066	-150 000	-150 000
Energi/fyring		-101 795	-86 234	-85 000	-130 000
Andre driftskostnader	9	-2 174 803	-1 732 468	-1 779 000	-2 055 700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-9 365 835</b>	<b>-8 612 885</b>	<b>-9 634 900</b>	<b>-9 922 700</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>401 949</b>	<b>611 362</b>	<b>100</b>	<b>-279 700</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	44 276	11 503	0	0
Finanskostnader	11	-256	-161	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>44 020</b>	<b>11 343</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>445 969</b>	<b>622 704</b>	<b>100</b>	<b>-279 700</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		445 969	622 704		



Bjørnheim Borettslag

## SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	12	713 060	1 112 005
Aksjer og andeler	13	100	100
Langsiktige fordringer		201 142	201 142
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>914 302</b>	<b>1 313 247</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Beholdninger		31 518	32 008
Andre kortsiktige fordringer	14	14 798	127
Driftskonto OBOS-banken		128 932	74 701
Skattetrekkskonto OBOS-banken		187 672	160 870
Sparekonto OBOS-banken		5 753 576	6 473 163
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>6 116 496</b>	<b>6 740 869</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 030 798</b>	<b>8 054 116</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital	15	6 008 942	6 410 137
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>6 008 942</b>	<b>6 410 137</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		98 869	102 403
Skyldige offentlige avgifter	16	388 050	390 055
Annen kortsiktig gjeld	17	534 938	1 151 520
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 021 856</b>	<b>1 643 979</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 030 798</b>	<b>8 054 116</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.03.2023

Styret i Sameiet Furuset Vaktmestersentral

Shahid Dar

Åge Sveen

Umar Sheikh Munir

Trond Degerdal



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 25.05.23

**Selskapsnummer:** 452 **Selskapsnavn:** Bjørnheim Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_





OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.