



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	947 790 404
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	BORETTSLAGET BJØRN STALLARESVEI 21-29
Forretningsadresse:	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:	Vidar Turi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	11.06.2023

### 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, 23.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 403 342	3 394 543
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 403 342</b>	<b>3 394 543</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		255 363	253 892
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 152	5 437
Annen driftskostnad		2 784 405	2 879 005
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 047 919</b>	<b>3 138 334</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>355 423</b>	<b>256 209</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 024	3 763
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 024</b>	<b>3 763</b>
Annen finanskostnad		435 048	283 444
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>435 048</b>	<b>283 444</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-433 024</b>	<b>-279 681</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-77 601</b>	<b>-23 472</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-77 601</b>	<b>-23 472</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-77 601</b>	<b>-23 472</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-77 601</b>	<b>-23 472</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-77 601	-23 472
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-77 601</b>	<b>-23 472</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		12 078 304	12 078 304
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		27 190	35 342
Sum varige driftsmidler		12 105 494	12 113 646
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		12 105 494	12 113 646
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		8 000	
Andre fordringer		47 352	42 790
Sum fordringer		55 352	42 790
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		201 818	1 106 138
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		201 818	1 106 138
Sum omløpsmidler		257 170	1 148 928
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 362 664</b>	<b>13 262 574</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		6 900	6 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 900</b>	<b>6 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		4 495 354	4 417 752
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 495 354</b>	<b>-4 417 752</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 488 454</b>	<b>-4 410 852</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		15 069 265	15 718 209
Øvrig langsiktig gjeld		1 534 050	1 534 050
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>16 603 315</b>	<b>17 252 259</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 603 315</b>	<b>17 252 259</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 427	1 636
Leverandørgjeld		150 400	350 014
Skyldige offentlige avgifter		6 954	6 838
Annen kortsiktig gjeld		87 022	62 680
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>247 803</b>	<b>421 167</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 851 118</b>	<b>17 673 426</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 362 664</b>	<b>13 262 574</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 502864

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 947 790 404  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BJØRN STALLARESVEI  
21-29  
Forretningsadresse: 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: Vidar Turi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2023

**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, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 947 790 404  
BORETTSLAGET BJØRN STALLARESVEI  
21-29

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 403 342	3 394 543
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 403 342</b>	<b>3 394 543</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		255 363	253 892
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 152	5 437
Annen driftskostnad		2 784 405	2 879 005
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 047 919</b>	<b>3 138 334</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>355 423</b>	<b>256 209</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 024	3 763
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 024</b>	<b>3 763</b>
Annen finanskostnad		435 048	283 444
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>435 048</b>	<b>283 444</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-433 024</b>	<b>-279 681</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-77 601</b>	<b>-23 472</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-77 601</b>	<b>-23 472</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-77 601</b>	<b>-23 472</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-77 601</b>	<b>-23 472</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-77 601	-23 472
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-77 601</b>	<b>-23 472</b>



Organisasjonsnr: 947 790 404  
BORETTSLAGET BJØRN STALLARESVEI  
21-29

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		12 078 304	12 078 304
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		27 190	35 342
Sum varige driftsmidler		12 105 494	12 113 646
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		12 105 494	12 113 646
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		8 000	
Andre fordringer		47 352	42 790
Sum fordringer		55 352	42 790
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		201 818	1 106 138
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		201 818	1 106 138
Sum omløpsmidler		257 170	1 148 928
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 362 664</b>	<b>13 262 574</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	6 900	6 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>6 900</b>	<b>6 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	4 495 354	4 417 752
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-4 495 354</b>	<b>-4 417 752</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-4 488 454</b>	<b>-4 410 852</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 069 265	15 718 209
Øvrig langsiktig gjeld	1 534 050	1 534 050
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>16 603 315</b>	<b>17 252 259</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>16 603 315</b>	<b>17 252 259</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 427	1 636
Leverandørgjeld	150 400	350 014
Skyldige offentlige avgifter	6 954	6 838
Annen kortsiktig gjeld	87 022	62 680
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>247 803</b>	<b>421 167</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>16 851 118</b>	<b>17 673 426</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>12 362 664</b>	<b>13 262 574</b>



Organisasjonsnr: 947 790 404  
BORETTSLAGET BJØRN STALLARESVEI  
21-29

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

Bjørn Stallaesv. 21/29 B/L

Digitalt årsmøte avholdes 6. juni - 11. juni 2023

Selskapsnummer: 6084





## Velkommen til årsmøte i Bjørn Stallaesv. 21/29 B/L

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 6. juni kl. 09:00 og lukker 11. juni kl. 23:59.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6084>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Bjørn Stallaesv. 21/29 B/L



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.

### Styrets innstilling

Styret velger styreleder Anders Liland som møteleder

### Forslag til vedtak

Anders Liland er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Reidar Chr. L. Guttormsen og Knut Aune er valgt.

Sak 3

## 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 4

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

### Vedlegg

1. 6084 Bjørn Stallaesv. 21-29 BRL 6.06.2023.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Honorar til styret justeres opp etter Konsumprisindeksen satt av Statistisk sentralbyrå (SSB) for Mars 2022 - Mars 2023 og er på 6.5%.

Styret foreslår å øke totalt styrehonorar med 6.5% fra fra 130 000kr til 138 450kr.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 138 450kr



Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

Styret søker 3 styremedlemmer for 1 år og 2 varamedlemmer.

Informasjon om arbeidet i styret kan finnes på Vibbo

<https://vibbo.no/bjorn-stallaresv-2129/tema/styret>

## Roller og kandidater

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Daniel André Antonsen
- Jarle Strømodden
- Jo Åse

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Reidar Chr. L. Guttormsen



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Anders Liland	Bjørn Stallares Vei 23
Styremedlem	Ananda Michael Magnussen	Bjørn Stallares Vei 29
Styremedlem	Sturla Solberg Opsahl	Bjørn Stallares Vei 27
Styremedlem	Line Christina Tykesson	Bjørn Stallares Vei 29
Varamedlem	Knut Anton Aune	Bjørn Stallares Vei 29
Varamedlem	Reidar Chr. L. Guttormsen	Bjørn Stallares Vei 23

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post: [bjornstallaresvei21og29@styrerommet.no](mailto:bjornstallaresvei21og29@styrerommet.no) Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### 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.

### Generelle opplysninger om Bjørn Stallaresv. 21/29 B/L

Borettslaget består av 69 andelsleiligheter.

Bjørn Stallaresv. 21/29 B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947790404, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

83 145

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.

Bjørn Stallaresv. 21/29 B/L har en ansatt. Svein Stensland som er portner i 20 % stilling. Han utfører sine oppgaver i samsvar med HMS reglene våre.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.

### Styrets arbeid

#### Krypkjeller

Styret har en pågående prosess med AF gruppen om utbedring av krypkjeller.



På grunn av enormt budsjettforslag fra OPAK på 30 millioner for utbedringer samt dårlige forslag for å redusere dette valgte styret å bryte samarbeidet med dem.

Vi har startet en ny prosess med AF gruppen hvor de skal validere resultatene fra Degree of Freedom (De var underleverandør til OPAK og utførte en bærekonstruksjons analyse av blokken i 2021). OPAK sitt budsjett for å utbedre denne ene pålen i kjelleren med manglende bæreevne var på 8 millioner alene.

AF gruppen har sammen med Consolvo og Sintef utført knuseprøver av betongen i kjelleren og kommet fram til at bæreevnen er god nok. Med dette bortfaller alt arbeid med å sette opp nye pæler ned i bakken.

Det som da gjenstår, er rehabilitering av betong og armering på søylene i krypkjelleren. Detaljer og budsjett for dette er ikke klart enda. Styret skal ha møte med AF i midten av mai for å fortsette denne prosessen. Ny informasjon blir sendt ut på Vibbo.

### **Leiepris næringseiendom**

Styret har økt leieprisen for næringseiendom på 72 kvm som vi leier ut til Takstpartner fra 7000kr pr mnd til 15000kr pr mnd. Dette gir en økt inntekt til borettslaget på 96 000kr pr år.

### **Ny tv og internett avtale**

Det har blitt installert fiber fra Obos OpenNet i hele blokken ila mars. Nå har alle leiligheter fiber helt opp i leiligheten. Den kollektive avtalen med RiksTV ble avsluttet da mange i borettslaget ikke lenger ønsket denne.

### **Økning av felleskostnader og høy strømpriser**

Styret har måtte øke felleskostnadene med 20% fra og med 1.Mars 2023 pga økte strømpriser, renter og kommunale utgifter.

I tillegg ble styret anbefalt av regnskapsfører å hente inn dobbel husleie i 2 måneder for å forbedre likviditeten i borettslaget, grunnet høye strømpriser.

Fra og med mars har borettslaget inngått en kredittavtale med Obos på 500 000kr for å dekke løpende utgifter fram til likviditeten er forbedret.

### **Undersøkelser for individuell måling av varmtvann til oppvarming og forbruk**

For å spare strøm har styret undersøkt muligheten for å installere individuell måling av varmtvann og radiatorbruk. Dette vil statistisk sett kunne ha redusert forbruk med 10-15% i følge Smartly som gjorde en befaring hos oss.

For å få til dette måtte det monteres målere på kalt og varmtvannsrør inn til hver leilighet, samt en varmemåler på hver radiator.

Efter befaring viste det seg at det ikke er plass i veggen på badet hvor vannrørene går til å montere nødvendig utstyr uten å rive deler av veggen og sette inn en større luke.

Dette ble vurdert som for kostbart og prosjektet ble henlagt.



## **Dugnad**

Styret gjennomførte en dugnad 27. April hvor uteområdet ble fikser, kjeller og vaskerom kostet og trappeoppgang vasket.

Det var bra oppmøte og det ble servert pizza og noe å drikke etterpå.

## **Styrets prioriteringer neste år**

Med tanke på høye energipriser, lav likviditet og en kommende kostnad i forbindelse med krypkjelleren så blir styrets hovedfokus for 2023-2024 å redusere borettslagets faste kostnader og unngå andre større utgifter.

Vi kommer til å se over noen av avtalene vi har som forsikring og lån for å sjekke om det er noe å spare på å bytte.

Styret planlegger også å vurdere om installasjon av vannmåler kan redusere kostnadene, i forhold til å få fastpris fra kommunen basert på boareal.

Styret er veldig åpne for forslag fra beboere på mulige tiltak.



## 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 note 15 for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak bytte av entredører og sjekk av dører. Det er høyere kostnader for konsulenttenester enn budsjett på grunn av utredning / betongkontroll av krypkjeller. Det er noe lavt budsjettert for serviceavtaler av varmeanlegget. Det er høyere kostnader enn budsjettert i drift av vaskeriet på grunn av el- arbeider for endringer av strømkurser.

### Resultat

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

### Disponible midler

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

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### 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 og feiegebyret reduseres med 40%. 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. Borettslaget har budsjettert med noe lavere kostander enn de faktiske for 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bjørn Stallaesv. 21/29 B/L.

**Lån**

Bjørn Stallaesv. 21/29 B/L har lån fire lån i OBOS. Lånnummer 98207360317 som er et annuitetslån med månedlige forfall og 4,87 % flytende eff.rente. Lånnummer 98207602485 som er et annuitetslån med månedlige forfall og 4,76 % eff. flytende rente. Lånnummer 98207647179 som er et annuitetslån med månedlige forfall og 4,79 % flytende eff. rente. Lånnummer 98207647365 som også er et annuitetslån med månedlige forfall og 4,78 % eff. flytende rente.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

**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 kat 106 felleskostnader øker med 20 % og kat. 102 parkering øker fra 400 til kr 500 per plass per måned. Begge økninger er fra og med 1. mars 2023. I tillegg er det lagt til doble felleskostnader (isolert kun kat 106) til generelle felleskostnader i juni og juli måned på grunn av likviditeten i borettslaget.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Borettslaget Bjørn Stallaresvei 21-29

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Bjørn Stallaresvei 21-29.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### 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.

#### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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.

Penneo Dokumentnøkkel: E161N-PW10A-FSOPU-KU8VL-1CCIN-ALOJZ



## 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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: E161N-PW10A-FSOPU-KU8VL-1CCIN-ALOJZ



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Johan Henrik L Orange

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-23 12:33:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: E161N-PW10A-FS0PU-KU8VL-TCCIN-ALOJZ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator: <https://penneo.com/validator>

13 av 27 sider, med Penneo validator: <https://penneo.com/validator>

0584 Bjørn Stålaas, 21-25 BRL 0.06.2023.pdf



## BORETTSLAGET BJØRN STALLARESVEI 21-29 ORG.NR. 947 790 404, KUNDENR. 6084

### 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>727 761</b>	<b>1 476 407</b>	<b>727 761</b>	<b>9 367</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-77 601	-23 472	670 309	650 603
Fradrag for kjøp av anleggsmiddel	0	-40 779	0	0
Tilbakeføring av avskrivning	14 8 152	5 437	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -648 944	-689 833	0	-571 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-718 393</b>	<b>-748 647</b>	<b>670 309</b>	<b>79 603</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>9 367</b>	<b>727 761</b>	<b>1 398 070</b>	<b>88 970</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	257 170	1 148 928
Kortsiktig gjeld	-247 803	-421 167
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>9 367</b>	<b>727 761</b>



**BORETTSLAGET BJØRN STALLARESVEI 21-29**  
**ORG.NR. 947 790 404, KUNDENR. 6084**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 403 342	3 394 530	3 399 000	3 710 000
Andre inntekter		0	13	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>3 403 342</b>	<b>3 394 543</b>	<b>3 399 000</b>	<b>3 710 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-125 363	-123 892	-111 315	-139 621
Styrehonorar	4	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
Avskrivninger	14	-8 152	-5 437	0	0
Revisjonshonorar	5	-11 614	-8 236	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-160 043	-155 530	-159 598	-166 500
Konsulenthonorar	6	-181 676	-186 336	-10 000	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-444 261	-412 883	-201 000	-230 000
Forsikringer		-182 073	-170 530	-182 500	-199 000
Kommunale avgifter	8	-393 142	-377 131	-387 178	-468 771
Energi/fyring	9	-851 673	-1 063 314	-780 000	-885 000
TV-anlegg/bredbånd		-403 356	-365 353	-348 000	-203 105
Andre driftskostnader	10	-156 568	-139 691	-123 200	-161 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 047 919</b>	<b>-3 138 334</b>	<b>-2 442 791</b>	<b>-2 642 997</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>355 423</b>	<b>256 209</b>	<b>956 209</b>	<b>1 067 003</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	2 024	3 763	12 000	12 000
Finanskostnader	12	-435 048	-283 444	-297 900	-582 900
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-433 024</b>	<b>-279 681</b>	<b>-285 900</b>	<b>-570 900</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-77 601</b>	<b>-23 472</b>	<b>670 309</b>	<b>496 103</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-77 601	0		



**BORETTSLAGET BJØRN STALLARESVEI 21-29**  
**ORG.NR. 947 790 404, KUNDENR. 6084**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	11 429 497	11 429 497
Tomt		648 807	648 807
Andre varige driftsmidler	14	27 190	35 342
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>12 105 494</b>	<b>12 113 646</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 781	3 297
Kundefordringer		8 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		42 571	39 493
Driftskonto OBOS-banken		37 823	23 578
Sparekonto OBOS-banken		160 808	1 079 487
Innestående i andre banker		3 187	3 073
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>257 170</b>	<b>1 148 928</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 362 664</b>	<b>13 262 574</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 69 * 100		6 900	6 900
Udekket tap	15	-4 495 354	-4 417 752
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-4 488 454</b>	<b>-4 410 852</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	15 069 265	15 718 209
Borettsinnskudd	17	1 534 050	1 534 050
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>16 603 315</b>	<b>17 252 259</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		67 500	51 158
Leverandørgjeld		150 400	350 014
Skyldige offentlige avgifter	18	6 954	6 838
Påløpte renter		3 427	1 636
Annen kortsiktig gjeld	19	19 522	11 522
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>247 803</b>	<b>421 167</b>



<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 362 664</b>	<b>13 262 574</b>
Pantstillelse	20	24 714 050	24 714 050
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.05.2023

Styret i Borettslaget Bjørn Stallaresvei 21-29

Anders Liland /s/

Sturla Solberg Opsahl /s/

Ananda M. Magnussen/s/

Line Christina Tykesson /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.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	1 885 701
Indre Vedlikehold	480 787
Nedbetaling	287 622
Kabel-tv	167 458



Internett	164 971
Balkong	146 832
Ytre vedlikehold	110 072
Forretningslokale	84 000
Parkering	76 400
Eiendomsskatt	392
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 404 235</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-893
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 403 342</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-80 571
Påløpte feriepenger	-11 522
Arbeidsgiveravgift	-31 315
Yrkesskadeforsikring	-1 955
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-125 363</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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 130 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 614.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 000
OBOS Prosjekt AS	-22 113
OPAK AS	-61 872
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 198
Degree of Freedom	-89 493
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-181 676</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-374 268
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 722
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-37 295
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-22 203
Kostnader dugnader	-8 773



---

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -444 261**

---

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-393
Vann- og avløpsavgift	-230 366
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-162 169
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-393 142</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-490 034
Strøm oljefyr el.bereder	-361 639
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-851 673</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 368
Skadedyrarbeid	-13 754
Verktøy og redskaper	-17 334
Driftsmateriell	-11 323
Renhold ved firmaer	-68 240
Snørydding	-27 811
Yrkesskadeforsikr.	-1 085
Kontor- og datarekvisita	-1 439
Trykksaker	-11
Domene, gebyrer	-2 207
Porto	-160
Bank	-3 387
Batterier julebelysn.	-449
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-156 568</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	339
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 321
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	364
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>2 024</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-33 468
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-60 466
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-80 256
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-260 813
Renter på leverandørgjeld	-45
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-435 048</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1983	4 757 920
Tilgang 2019	6 671 577
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>11 429 497</b>

Tomten ble kjøpt i 1983.

Gnr.83/bnr.145

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER****Tørketrommel**

Kostpris	40 779
Avskrevet tidligere	-5 437
Avskrevet i år	-8 152
	27 190
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>27 190</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-8 152****NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2006	-4 180 000
Nedbetalt tidligere	2 877 779



15

Bjørn Stallaesv. 21/29 B/L

Nedbetalt i år	251 187	-1 051 034
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2017	-2 405 000	
Nedbetalt tidligere	246 196	
Nedbetalt i år	59 231	-2 099 573
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2017	-3 200 000	
Nedbetalt tidligere	327 552	
Nedbetalt i år	78 804	-2 793 644
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2017	-7 494 674	
Økning 2018	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 109 938	
Nedbetalt i år	259 722	-9 125 014
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-15 069 265</b>
<b>NOTE: 17</b>		
Opprinnelig 1983		-1 431 500
Nedbetaling økning tidl.		7 700
Øket 1993		-22 650
Øket 1994		-15 500
Øket 1995		-72 100
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-1 534 050</b>
<b>NOTE: 18</b>		
<b>SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>		
Forskuddstrekk		-3 187
Skyldig arbeidsgiveravgift		-3 767
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>		<b>-6 954</b>
<b>NOTE: 19</b>		
<b>ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		
Feriepenger		-11 522
Næringslokale		-8 000
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-19 522</b>
<b>NOTE: 20</b>		

Vedlegg 1

21 av 27

6084 Bjørn Stallaesv. 21-29 BRL 6.06.2023.pdf

BESKYTTET



**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 534 050
Pantelån	15 069 265
<b>TOTALT</b>	<b>16 603 315</b>

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

Bygninger	11 429 497
Tomt	648 807
<b>TOTALT</b>	<b>12 078 304</b>



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Vaktmestertjeneste**

Vaktmester Svein Stensland ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse.

### **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 bruker/eier. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til forretningsfører.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6590807. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### **Brannsikringsutstyr**

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, 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**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til 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.

### **Internett og kabel-TV**

RiksTV og Lynet er borettslagets leverandør av hhv. TV- og bredbåndstjenester.

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

Borettslaget har avtale med VOLTE AS om strøm og nettleie.



**Større vedlikehold og rehabilitering**

2018 - 2018 Oppussing av oppganger.

2017 - 2018 Fasaderehabilitering

2017 - 2018 Balkongprosjekt

De som ikke har hatt balkong tidligere har fått mulighet til å installere dette.

2014 - 2014 Brannbalkongene er pusset opp.

2014 - 2014 Det er lagt nytt tak på blokken.

2012 - 2013 Rehabilitering av bad

I forbindelse med det, er det også foretatt oppgradering av røropplegget og det elektriske anlegget.

2006 - 2006 Vindusrehabilitering

Byttet vinduer i 2006



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 6.06.23 og er åpent for avstemning i 5 dager  
Siste dato for avstemning er 11.06.23

**Selskapsnummer:** 6084 **Selskapsnavn:** Bjørn Stallaresv. 21/29 B/L

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Anders Liland er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Reidar Chr. L. Guttormsen og Knut Aune er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 138 450kr

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 3 skal velges)

Daniel André Antonsen

Jarle Strømmodden

Jo Åse

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

Reidar Chr. L. Guttormsen

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.