



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 127 481
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJARTKOLLEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Maryam Iqbal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

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, 02.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 132 765	12 112 622
Sum inntekter		12 132 765	12 112 622
Kostnader			
Lønnskostnad		542 021	543 348
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 619	33 190
Annen driftskostnad		11 201 888	35 543 292
Sum kostnader		11 749 528	36 119 831
Driftsresultat		383 237	-24 007 209
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 267	8 211
Sum finansinntekter		30 267	8 211
Annen finanskostnad		2 716 265	1 513 190
Sum finanskostnader		2 716 265	1 513 190
Netto finans		-2 685 998	-1 504 979
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 302 761	-25 512 188
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 302 761	-25 512 188
Årsresultat		-2 302 761	-25 512 188
Totalresultat		-2 302 761	-25 512 188
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 302 761	-25 512 188
Sum overføringer og disponeringer		-2 302 761	-25 512 188



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 856 483	9 856 483
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		445 005	450 624
Sum varige driftsmidler		10 301 488	10 307 107
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		100	100
Andre fordringer		377 396	189 077
Sum finansielle anleggsmidler		377 496	189 177
Sum anleggsmidler		10 678 984	10 496 283
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		67 499	76 679
Sum fordringer		67 499	76 679
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 541 858	6 111 162
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 541 858	6 111 162
Sum omløpsmidler		4 609 357	6 187 841
SUM EIENDELER		15 288 341	16 684 124



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		12 000	12 000
Sum innskutt egenkapital		12 000	12 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		105 893 606	103 590 844
Sum opptjent egenkapital		-105 893 606	-103 590 844
Sum egenkapital		-105 881 606	-103 578 844
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		116 679 694	115 670 951
Øvrig langsiktig gjeld		2 881 650	2 753 000
Sum annen langsiktig gjeld		119 561 344	118 423 951
Sum langsiktig gjeld		119 561 344	118 423 951
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 696	10 140
Leverandørgjeld		1 569 971	1 824 770
Skyldige offentlige avgifter		10 896	508
Annen kortsiktig gjeld		5 040	3 600
Sum kortsiktig gjeld		1 608 603	1 839 017
Sum gjeld		121 169 947	120 262 968
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 288 341	16 684 124



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 407975

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 127 481
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJARTKOLLEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Maryam Iqbal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

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, 27.05.2023



Organisasjonsnr: 950 127 481
BJARTKOLLEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 132 765	12 112 622
Sum inntekter		12 132 765	12 112 622
Kostnader			
Lønnskostnad		542 021	543 348
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 619	33 190
Annen driftskostnad		11 201 888	35 543 292
Sum kostnader		11 749 528	36 119 831
Driftsresultat		383 237	-24 007 209
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 267	8 211
Sum finansinntekter		30 267	8 211
Annen finanskostnad		2 716 265	1 513 190
Sum finanskostnader		2 716 265	1 513 190
Netto finans		-2 685 998	-1 504 979
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 302 761	-25 512 188
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 302 761	-25 512 188
Årsresultat		-2 302 761	-25 512 188
Totalresultat		-2 302 761	-25 512 188
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 302 761	-25 512 188
Sum overføringer og disponeringer		-2 302 761	-25 512 188



Organisasjonsnr: 950 127 481
BJARTKOLLEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 856 483	9 856 483
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		445 005	450 624
Sum varige driftsmidler		10 301 488	10 307 107
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		100	100
Andre fordringer		377 396	189 077
Sum finansielle anleggsmidler		377 496	189 177
Sum anleggsmidler		10 678 984	10 496 283
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		67 499	76 679
Sum fordringer		67 499	76 679
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 541 858	6 111 162
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 541 858	6 111 162
Sum omløpsmidler		4 609 357	6 187 841
SUM EIENDELER		15 288 341	16 684 124

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	12 000	12 000
Sum innskutt egenkapital	12 000	12 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	105 893 606	103 590 844
Sum opptjent egenkapital	-105 893 606	-103 590 844
Sum egenkapital	-105 881 606	-103 578 844
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	116 679 694	115 670 951
Øvrig langsiktig gjeld	2 881 650	2 753 000
Sum annen langsiktig gjeld	119 561 344	118 423 951
Sum langsiktig gjeld	119 561 344	118 423 951
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	22 696	10 140
Leverandørgjeld	1 569 971	1 824 770
Skyldige offentlige avgifter	10 896	508
Annen kortsiktig gjeld	5 040	3 600
Sum kortsiktig gjeld	1 608 603	1 839 017
Sum gjeld	121 169 947	120 262 968
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	15 288 341	16 684 124



Organisasjonsnr: 950 127 481
BJARTKOLLEN 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Bjartkollen Borettslag

11. mai 2023

Selskapsnummer: 287





Velkommen til årsmøte i Bjartkollen 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:

11. mai 2023 kl. 18:00, Oppsal samfunnshus.

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. Honorar til diverse komitèer
8. Sykkelparkeringshus
9. Solcellepanel
10. Individuell innbetaling av fellesgjeld i borettslaget (IN-ordning) for Bjartkollen borettslag
11. Garasjer kan kun selges eller leies ut til andelseiere i Bjartkollen borettslag.
12. Fjerne gammelmodig skilt
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
15. Valgkomitè
16. Miljøkomitè



17. Garasjekomite

18. Grøntkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Bjartkollen 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.

Styrets innstilling

Styreleder fungerer som møteleder

Forslag til vedtak

Nina Hovda Johannesen foreslås som møteleder.

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 Michael Winnem fra Obos foreslått. Som protokollvitner ble

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 mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport til styrerommet.no.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300.000,-



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 300.000,-

Sak 7

Honorar til diverse komitèer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Diverse komiteer honoreres med kr 78.000,- Styret fordeler honoraret på komitèene.

Forslag til vedtak

Diverse komitèer honoreres med kr 78.000,-

Sak 8

Sykkelparkeringshus

Forslag fremmet av:

Sissel Andersson

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er ikke mulig å kjøpe en tung elsykkel i dag da det er vanskelig å bære den opp og ned fra kjeller for oss i 4-mannsbolig. Også usikkert å sette syklene utafor hvert rekkehus.

Styrets innstilling

Styret stiller seg nøytrale til forslaget. Samtidig vil vi minne om at dette kanskje ikke er mulig pga. utnyttelsesgraden av borettslagets tomteareal.

Forslag til vedtak

Borettslaget etablerer sykkelskur for parkering av sykler og elsykler.



Sak 9

Solcellepanel

Forslag fremmet av:

Sissel Andersson

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tenker at borettslaget burde gi tommel opp for at folk kan sette opp solcellepanel hvis de ønsker dette. Beboere i en 4-mannsbolig kan spleise på dette og de i rekkehus kan sette opp eget eller samarbeide med nabo.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget godkjennes.

Forslag til vedtak

Styret skal undersøke hvordan en evt. kan gå fram hvis man ønsker å sette opp solcellepanel i 4 mannsboligene og rekkehusene.

Sak 10

Individuell innbetaling av fellesgjeld i borettslaget (IN-ordning) for Bjartkollen borettslag

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret sender inn forslag om etablering av IN-ordning i Bjartkollen borettslag etter oppdrag fra generalforsamling av 2.6.2022. IN-ordning betyr at den enkelte andelseier kan betale ned sin del av fellesgjelden.

Fordeler og ulemper for borettslaget

Ulemper:

1. Borettslaget kan ikke gjøre noen endringer på lån i lånets løpetid, og fremtidige styrever vil være låst i forhold til refinansiering. Vårt lån har pr mai 2023 en løpetid på 26 år og 10 måneder, og en rente på 4,05%. Dette er et annuitetslån med flytende rente.
2. Det vil ikke være mulig å gjøre ekstraordinære nedbetalinger eller, f.eks., holde husleie uendret ved rentenedgang for å betale ned på lånet raskere.



3. Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 6 600,- og maksimum kr 15 840,- inkl. mva. pr. lån. I tillegg kommer etableringskostnad på kr 30.000,- det første året.

Fordeler:

1. Fellesgjelden blir lavere så det ser penere ut på regnskap og balanse.

Fordeler og ulemper for andelseier

Ulemper

1. Ved salg vil kjøper måtte finansiere mer av totalkostnaden selv. Dette vil ekskludere en del potensielle kjøpere som ikke har egenkapital nok til å få stort nok lån i banken.

2. Dersom du har nedbetalt din del av fellesgjelden kan du ikke angre. Man mister økonomisk fleksibilitet og behov for penger til et annet formål må det da taes lån opp som privatperson.

3. Andelseier står rettslig ansvarlig for borettslagets fellesgjeld selv om hen har innfridd sin del av fellesgjelden. Skulle borettslaget gå konkurs vil tapet bli større enn for en som ikke har innbetalt lånet.

4. Dersom man må ta opp lån på det private markedet er det viktig å påse at gebyr og renter ikke overstiger det borettslaget har på sitt lån. Erfaring tilsier at borettslag har lavere rente enn man får som privatperson over tid.

5. Andelseier må betale et etableringsgebyr, pr i dag kr 5.000,- for å benytte seg av ordningen.

Fordeler

1. Den månedlige husleie (felleskostnadene) blir lavere. Reduksjonen i husleie tilsvarer renter og avdrag på beløpet man har nedbetalt på fellesgjelden.

2. Ved salg kan det være attraktivt at felleskostnadene er lavere.

3. Dersom man har mye disponible midler der avkastningen er lavere enn borettslagets lånerente, vil nedbetaling av fellesgjeld lønne seg.

Dersom IN-ordning blir vedtatt og etablert, vil den som ikke nedbetaler sin fellesgjeld få en husleiefaktura der felleskostnader og lån med renter er splittet.

Den som ønsker å betale ned sin fellesgjeld igjennom IN-ordningen, vil kunne gjøre dette 2 ganger pr år, med minimum kr 60.000,- pr gang. Dette må avtales med



OBOS-banken en måned før termindato. Etableringskostnaden for andelseier er kr 5.000,-. Kun de som ønsker å nedbetale sin del av fellesgjelden behøver å betale dette beløpet.

Styrets innstilling

Styret stiller seg nøytrale til forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Bjartkollen Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Individu-ell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Sak 11

Garasjer kan kun selges eller leies ut til andelseiere i Bjartkollen borettslag.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det har vært en uskreven regel i borettslaget om at garasjer bare kan selges videre eller leies ut til andelseiere i Bjartkollen borettslag. Dette er pr i dag ikke en del av hverken vedtekter eller husordensregler. Styret ønsker med dette å få dette inn i vedtektene.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at vedtaket godkjennes.

Forslag til vedtak

Garasjene på tomta til Bjartkollen borettslag kan bare videreselges eller leies ut til andelseiere i borettslaget. En andelseier kan kun eie én garasje.

Sak 12

Fjerne gammelmodig skilt

Forslag fremmet av:

Elisabeth Bjaanes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nå som vi har rehabilitert hele borettslaget og fått det så fint, er det hyggelig om helhetsinntrykket ikke trekkes ned av utdaterte gjenstander som enkelt kan fjernes.



Bjartkollen-skiltet over blomstergryta har gått ut på dato både når det gjelder stil og tilstand, og kan med fordel fjernes. Det er ikke nødvendig å bruke penger på et nytt skilt når det gamle fjernes, for vi har jo et kart over borettslaget med borettslagets navn i krysset Tyristubbveien/Eftasåsen. Blomstergryta kan beholdes, eller flyttes til et annet sted.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at vedtaket godkjennes.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å få fjernet det gamle skiltet med navnet Bjartkollen borettslag, med tilhørende tak over skiltet.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Helge Morset

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Marie Karlsen
- Camilla Tilrem Onstad

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Aleksander Johnsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andreas Larsen Karantzas



Sak 14

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:

- Helge Morset

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Aleksander Johnsen

Sak 15

Valgkomitè

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- 1 ?
- 2 ?
- Ivan Kverme



Sak 16

Miljøkomitè

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Kristine Ytterbø
- Lena Rognskog
- Maiken Patricia Ek

Sak 17

Garasjekomitè

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Are Rognskog
- Odd Roar Brouer-Wangen

Sak 18

Grøntkomitè

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Helene Marie Storsveen
- Madeleine Schultz
- Mari Bøhm Telle



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Nina Hovda Johannesen	Tyristubbveien 42
Styremedlem	Hermann Bruun	Tyristubbveien 81
Styremedlem	Anne Marie Karlsen	Tyristubbveien 75
Styremedlem	Esther Mørk	Eftasåsen 56
Varamedlem	Kristin Marie Ørvik	Tyristubbveien 63
Varamedlem	Jovce Mitrevski	Eftasåsen 67
Varamedlem	Halvard Hauge Roaldsnes	Snipp-Møllers Vei 9

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Nina Hovda Johannesen	Tyristubbveien 42
Varadelegert	Esther Mørk	Eftasåsen 56

Valgkomiteen

Simen Johansen	Tyristubbveien 54
Camilla Tilrem Onstad	Tyristubbveien 35

Garasjekomite

Ivan Kverme – Aleksander Johnsen – Andreas Karantzas

Grøntkomite

Helene Marie Storsveen – Mari Bøhm Telle – Madeleine Schultz

Miljøkomite

Toril Anita Ringstad – Katrine Maria Lehrmann-Darko – Maria Reset

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post bjartkollen@styrerrommet.no

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

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

**Generelle opplysninger om Bjartkollen Borettslag**

Borettslaget består av 120 andelsleiligheter.

Bjartkollen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950127481, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

145	44	55	56
146	268	300	333

Første innflytting skjedde i 1963. 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.

Bjartkollen 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 2022/23

Styrets sammensetning har vært uendret gjennom hele rehabiliteringsprosessen. Det ser vi som en stor fordel. Det er også en fordel at vara har vært møtende og har påtatt seg oppgaver. Vi har ulik kompetanse i styret og har gode rådgivere i OBOS-systemet.

Styret har hatt 15 styremøter i inneværende styreperiode (2022-2023). De fleste ble avholdt ved fysisk oppmøte. Mange saker blir også drøftet og forberedt ved hyppig bruk av Messenger. På styremøtene har vi behandlet ca. 30 saker. Styret har også svart på omtrent 287 e-poster i denne perioden.

VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

Vedlikehold:

På grunn av fasaderehabiliteringen har det ikke vært mange andre vedlikeholdssaker.

Vi har felt en del trær, som på grunn av uttørking, råte eller dårlig rotfeste, utgjorde en potensiell fare. Felling av trær krever godkjenning fra kommunen når de står på kommunal eiendom, noe som innebærer en del papirarbeid.

Styret har inngått en avtale med en blikkenslager om årlig rens av takrenner.

Rehabilitering:

Det er gledelig at Bjartkollen nå er fullstendig rehabilitert. Det har tatt lang tid, og styret i fem styreperioder har brukt det meste av tiden på prosjektering og gjennomføringen av den. Nå først er det mening i å lage en vedlikeholdsplan.

Ettårsbefaringen ble gjennomført ved at beboerne fikk en frist for å melde inn mangler og defekter. Disse har Prosjektleder og Obos Prosjekt tatt hånd om. Et møte om ettårsbefaringen ble avholdt i april.

Muligheten til å melde om mangler og defekter er fortsatt til stede. Det er viktig at disse blir meldt med en gang de blir avdekket. Prosjektleder bærer da ansvaret for å rette opp mangelen. Hvis mangler blir innmeldt så sent at følgeskader har oppstått, er Prosjektleder ikke ansvarlig for å rette opp disse. Det passer også her å minne om pkt 4-3-3 i vedtektene, som ble innlemmet etter vedtak på generalforsamlingen 2021, om fordeling av økonomisk ansvar ved skader.

FORSIKRING

Styret har flyttet Bjartkollen borettslags forsikring over til Gjensidige og har fremforhandlet en billigere avtale. Premien har gått ned med 16 % sammenlignet med hva den ville vært hvis vi hadde fortsatt med en tilsvarende avtale hos Tryg. En forutsetning for gunstig premie er at vi flytter avfallskontainere bort fra veggene nær boligene. Det er nå gjort. Kontainerne mellom T59 og T61 er satt bort til garasjene etter forslag fra en av beboerne. Dette er gjort i påvente av at styret vurderer hele avfallshåndteringen.

GARASJER OG PARKERING/BILOPPSTILLINGSPLASSER (GARASJEKOMITEEN)

Garasjekomiteen har ansvaret for fordeling av biloppstillingsplasser, og de holder styret kontinuerlig oppdatert.



Garasjekomiteen har gjort et stort arbeid med å etablere flere ladestasjoner i borettslaget. Vi har per dags dato 8 ladestasjoner, noe som foreløpig er tilstrekkelig. Ved økt behov er det vedtatt at opptil 5 flere plasser kan etableres.

GRØNTAREALER (GRØNTKOMITEEN)

Grøntkomiteen har ansvaret for dugnadene som vanlig vår og høst. Dugnadene bærer preg av seriøs planlegging, god oppslutning og godt arbeid.

SOSIALE ARRANGEMENTER (MILJØKOMITEEN)

Miljøkomiteen gjennomførte en hyggelig julegrantenning med skolekorps og korsang. Nisse og poser til mange barn som bor her eller var på besøk. Vi har mange barn i aktuell alder nå. Miljøkomiteen arrangerte også en hyggelig sommerfest for å feire at vi endelig var ferdig med rehabiliteringen.

REKRUTTERING TIL VERV I BORETTSLAGET (VALGKOMITEEN)

Valgkomiteen følger med og jobber seriøst etter retningslinjene. Det er gledelig at så mange er villige til å ta et tak for fellesskapet.

INFORMASJONSKANALER MELLOM STYRET OG BEBOERNE (WEBKOMITEEN OG VIBBO)

Borettslaget bruker nå VIBBO som kommunikasjonskanal mellom styret og beboerne. Borettslaget eier imidlertid fortsatt domenenavnet Bjartkollen.no. I tillegg har styret inngått en avtale med en beboer om å ivareta facebooksidene "Bjartkollen borettslag".

SNØRYDDING

Borettslaget har opprettholdt avtalene med Vaktmesterkompaniet. De har ansvaret for å måke ved garasjene og samtlige biloppstillingsplasser.

GRESSKLIPPING

Styret inngikk avtale med Elyas Salim om gressklipping av alle fellesområdene i 2022. Avtalen er forlenget for 2023.

SKADEDYRBEKJEMPELSE

Borettslaget har videreført avtalen med Oslo Veggdyrkontroll. Vi har mange åtestasjoner rundt om i borettslaget og i garasjene. Selv om skadedyrproblemer ikke har vært like store i 2022 som tidligere år, er det fortsatt aktivitet, og når vi kommer inn i den varmere årstiden, vil aktiviteten øke. Vi minner derfor om at det fortsatt er viktig å sørge for at det ikke ligger matrester ute, at vi bruker søppelkontainere ordentlig og ikke legger ut mat til fuglene.

STYRET

Styret kan kontaktes på e-post: bjartkollen@styrerrommet.no. Henvendelser som trenger styrebehandling, blir så langt det går besvart etter første styremøte.

KABEL-TV OG INTERNETT

TV-avtalen vi har med Telenor er forlenget til 2025. Styret har fremforhandlet en avtale med lavere pris. Grunnpakken er tilgjengelig på nettbrett, mobil, Apple-TV osv. i tillegg til dekker.



Fra 01.05.2022 inngikk vi en avtale med Homenet (nå Globalconnect) om grunnpakke med 10 Mbit/s inkludert i fellesutgiftene. Beboerne kan oppgradere til 1000 Mbit/s mot et tillegg på kr 299,- Dette tilsvarer samme pris som man tidligere betalte for 100 Mbit/s.



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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at rehabiliteringsprosjektet belastet flere kostnader i 2022 enn budsjettert grunnet forsinkelser. Venter tilbakebetaling fra Enova på ca. kr 4 millioner. Dette skyldes forsinkelser med revisjonsarbeidet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes økte renter på borettslagets lån.

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 strømsøtten 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

Styret i borettslaget har hatt en gjennomgang av forsikring etter avsluttet rehabilitering. Dette førte til bytte av forsikringselskap fra Tryg til Gjensidige. Det medførte en besparelse på ca. kr 100.000,-, som er en besparelse på 16 %.

Lån

Bjartkollen Borettslag har 2 lån i OBOS boligkreditt AS. Disse 2 lånene ble slått sammen til ett lån i februar 2023 med ny løpetid lik det siste lånet. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 19 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Honoraret er justert iht. avtale. 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 4,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Bjartkollen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjartkollen 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende 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 regnskapskikk 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 budsjettfall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0108 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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, 23. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BJARTKOLLEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 127 481, KUNDENR. 287

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	4 348 823	4 804 615	4 348 823	3 000 754
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-2 302 761	-25 512 188	2 227 339	3 205 500
Tilbakeføring av avskrivning	15 5 619	33 191	30 000	370 000
Tillegg for nye langsiktige lån	19 5 000 000	28 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19 -3 991 257	-2 976 385	-4 240 000	-3 682 000
Innsk. øremerk. bankkto	-59 670	-409	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-1 348 070	-455 792	-1 982 661	-106 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 000 754	4 348 824	2 366 162	2 894 254
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	4 609 357	6 187 841		
Kortsiktig gjeld	-1 608 603	-1 839 017		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 000 754	4 348 824		



BJARTKOLLEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 127 481, KUNDENR. 287

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 880 256	11 839 840	11 628 000	12 149 000
Garasjer	10	213 600	213 600	213 600	213 000
Andre inntekter	3	38 909	59 182	30 000	0 000
SUM DRIFTSINNEKTER		12 132 765	12 112 622	11 871 600	12 362 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-114 021	-102 348	-120 295	-98 000
Styrehonorar	5	-350 000	-350 000	-350 000	-300 000
Avskrivninger	15	-5 619	-33 191	-30 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-10 125	-7 375	-9 000	-10 500
Andre honorarer		-78 000	-91 000	-100 000	-78 000
Forretningsførerhonorar		-150 740	-147 065	-151 000	-158 000
Konsulenthonorar	7	-15 578	-40 330	-75 000	-20 000
Kontingenter		-24 000	-24 000	-24 000	-24 000
Drift og vedlikehold	8	-8 163 261	-32 558 468	-4 067 466	-740 000
Forsikringer		-560 210	-514 259	-535 000	-513 000
Kommunale avgifter	9	-1 369 058	-1 284 396	-1 312 000	-1 305 000
Garasjer	10	-82 545	-100 967	-100 000	-100 000
Energi/fyring		-119 360	-113 411	-115 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-577 284	-563 581	-586 000	-552 000
Andre driftskostnader	11	-129 727	-189 440	-175 500	-164 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 749 528	-36 119 831	-7 750 261	-3 966 500
DRIFTSRESULTAT		383 237	-24 007 209	4 121 339	8 395 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	30 267	8 211	5 000	8 000
Finanskostnader	13	-2 716 265	-1 513 190	-1 899 000	-5 198 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 685 998	-1 504 979	-1 894 000	-5 190 000
ÅRSRESULTAT		-2 302 761	-25 512 188	2 227 339	3 205 500
Overføringer:					
Udekket tap		-2 302 761	-25 512 188		

**BJARTKOLLEN BORETTSLAG**
ORG.NR. 950 127 481, KUNDENR. 287**BALANSE**

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	8 319 900	8 319 900
Tomt		1 536 583	1 536 583
Andre varige driftsmidler	15	445 005	450 624
Aksjer og andeler	16	100	100
Øremerkede bankinnskudd	25	248 103	189 077
Miljøbankkonto, øremerket		129 294	0
SUM ANLEGGSMIDLER		10 678 984	10 496 283
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		7 200	4 845
Andre kortsiktige fordringer	17	60 299	71 834
Driftskonto OBOS-banken		1 254 054	2 855 185
Driftskonto OBOS-banken II		49 297	49 219
Skattetrekkskonto OBOS-banken		6 801	0
Sparekonto OBOS-banken		3 231 706	3 206 758
SUM OMLØPSMIDLER		4 609 357	6 187 841
SUM EIENDELER		15 288 341	16 684 124
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 120 * 100		12 000	12 000
Udekket tap	18	-105 893 606	-103 590 844
SUM EGENKAPITAL		-105 881 606	-103 578 844
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	116 679 694	115 670 951
Borettsinnskudd	20	2 308 000	2 308 000
Annen langsiktig gjeld	21	445 000	445 000
Avsetning bomiljøtiltak	21	128 650	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		119 561 344	118 423 951
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 569 971	1 824 770



Skyldige offentlige avgifter	22	10 896	508
Påløpte renter		22 696	10 140
Annen kortsiktig gjeld	23	5 040	3 600
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 608 603	1 839 017
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 288 341	16 684 124
Pantstillelse	24	139 658 000	139 658 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.03.2023

Styret i Bjartkollen Borettslag

Nina Hovda Johannesen/s/

Hermann Bruun/s/

Anne Marie Karlsen/s/

Esther Mørk/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	11 586 984
Eiendomsskatt	256 472
Parkering	36 800
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	11 880 256

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Innbetalinger fra Smartly vedr el-bil lading	38 909
SUM ANDRE INNTEKTER	38 909

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, vikarer	-42 000
Påløpte feriepenge	-5 040
Arbeidsgiveravgift	-66 981
SUM PERSONALKOSTNADER	-114 021

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 350 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS BBL ved Advokatene i OBOS	-6 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 578
SUM KONSULENTHONORAR	-15 578

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt AS - rehabilitering av fasader	-315 615
Prosjektmester AS - rehabilitering fasader	-5 986 293
Tessta Connect AS - rehabilitering av fasader	-26 063
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-6 327 971
Drift/vedlikehold bygninger	-1 849
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-120 874
Drift/vedlikehold brannsikring	-51 679
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 450



Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 639 358
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-9 081
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-8 163 261

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-256 610
Vann- og avløpsavgift	-631 940
Feieavgift	-21 803
Renovasjonsavgift	-458 706
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 369 058

NOTE: 10**GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	213 600
SUM INNETEKTER GARASJER	213 600

KOSTNADER GARASJER

Elektrisk energi	-22 528
Snørydding	-58 697
OBOS Eiendomsforvaltning AS- Admin.kostn garasjeregnskap	-1 320
SUM KOSTNADER GARASJER	-82 545

SUM GARASJER	131 055
---------------------	----------------

Garasjeoverskuddet overføres konto for øremerkede midler.

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Container	-44 993
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-33 457
Driftsmateriell	-2 024
Renhold ved firmaer	-15 095
Andre fremmede tjenester	-9 040
Trykksaker	-2 611
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 190
Porto	-80
Bank- og kortgebyr	-2 959
Velferdskostnader	-15 277



SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-129 727**

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 684
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27 583
SUM FINANSINNTEKTER	30 267

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 426 575
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 289 641
Renter på leverandørgjeld	-49
SUM FINANSKOSTNADER	-2 716 265

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1966	8 319 900
SUM BYGNINGER	8 319 900

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.145/bnr.44, 55 og 56. Gnr.146/bnr. 268, 300 og 333.

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser		
Tilgang 2003	16 500	
Avskrevet tidligere	-16 499	1
Fotballmål		
Tilgang 2017	22 236	
Avskrevet tidligere	-19 270	
Avskrevet i år	-2 965	1
Lekeapparat		
Kostpris	78 950	
Avskrevet tidligere	-78 949	1
Bordtennisanlegg		
Tilgang 2017	31 869	
Avskrevet tidligere	-29 214	
Avskrevet i år	-2 654	1
Garasjeanlegg		
Kostpris	445 000	



Avskrives ikke		445 000
Ladebokser elbil		
Tilgang 2019	67 113	
Avskrevet tidligere	-67 112	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		445 005
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-5 619

NOTE: 16**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andel i Oppsal Samfunnshus. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall andeler: 1 Pålydende: kr 100 Balanseført verdi: kr 100

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	60 299
-------------------	--------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	60 299
---	---------------

NOTE: 18**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-7 025 868	
Nedbetalt tidligere	-54 895 037	
Nedbetalt i år	2 571 845	
		-59 349 060

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 30 år

Opprinnelig 2020	-4 000 000	
Økning i år	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	-44 750 046	



Nedbetalt i år	-3 580 588
	-57 330 634
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-116 679 694

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1966	-2 308 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 308 000

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Innskudd garasjer	-445 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-445 000

NOTE: 22**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-6 801
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 095
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-10 896

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-5 040
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 040

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 308 000
Pantelån	116 679 694
TOTALT	118 987 694

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

Bygninger	8 319 900
Tomt	1 536 583
TOTALT	9 856 483

NOTE: 25**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

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



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 60950127481. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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



Større vedlikehold og rehabilitering - Historikk

2022	Rehabilitering av fasader ferdigstilt. Alle biloppstillingsplassene klargjort for elbillading. En rekke trær er blitt felt på flere steder.
2021	Rehabilitering av fasader påbegynt i 2020 pågikk i 2021 og ferdigstilles i 2022. Brudd i vannledning ved Tyristubbveien 41 og omfattende arbeider med rehabilitering av vannlekkasje. Planlegging av elbil-lading. Oppgradering av lekeplassen. Feiing og tilsyn av pipene utført av Brann- og redningsetaten.
2020	Reparert ødelagt støyskjerm ut mot Ytre ringvei/Hellerudveien. Rehabilitering av fasader påbegynt i 2020 med bytte av eksisterende isolasjon (10 cm) og økt med 10 cm ny isolasjon, kledninger, vinduer inkl. kjellervinduer, kjellerdører, terrassedører. Beboere har i tillegg som opsjon kunnet velge isolering av grunnmur, innsetting av et forenklet ventilasjonssystem med varmeregulering i yttervegg, utskifting av ytterdører og utelamper. Det har også vært opsjon å sette inn nye kjellervinduer og bytte til større kjellervinduer. Maling av alle garasjer utført på dugnad av de som har garasje.
2019	Oppfølging av mangler og utbedringer etter rehabilitering. Ny støttemur og reparasjon av mur ved Eftasåsen 38-40. Utbedring av råteskader. Gjort om to biloppstillingsplasser til ladeplass for elbil. Vedlikehold av biloppstillingsplasser. Rehabilitering av grøntområder etter dreneringsarbeidene. Byttet til ny T-We boks II dekodere i henhold til TV-avtale.
2018	Oppfølging av mangler og utbedringer etter rehabilitering og gjennomført 1-års befaring. Utbedring av større skader på bygningene. Vedlikehold av biloppstillingsplasser. Ny lekeplass med apparater for de minste. Forbedret brannvarsling i firemannsboligene og installasjon av kompakte brannslanger til alle beboere som ikke har motsatt seg dette. Ny plassering av postkassestativer og nye postkasser til alle.
2017	Rehabiliteringen av tak, drenering og avløp ble avsluttet i 2017. Fotballbanen ble oppgradert og vi fikk et bordtennisbord i Lilleskogen. Flere steder ble det satt opp rekkverk. En hel endevegg og noen bærende konstruksjoner er skiftet på grunn av råte. Firemannsboligene fikk nytt brannvarslingsanlegg i fellesarealene, og isolasjon på loftene ble dekket over. Vi har byttet bredbåndleverandør og fått lagt inn fiber i alle boenhetene.
2016	Grunnet forestående rehabiliteringsarbeider, har en del vedlikehold blitt utsatt noe de siste 2 år med begrunnelse i kostnadseffektivitet. Dette betyr at 2016 har vært et hektisk år med rehabilitering og vedlikeholdsarbeid i borettslaget. Noe av arbeidet har blitt gjennomført/ ferdigstilt våren 2017. Styret hadde en kort gjennomgang av dette arbeidet på generalforsamlingen 23/5-17. Stikkord: Bytte av mur i Snipp-Møllers vei, utbedring av pipene i firemannsboligene, utbedring av mur i Eftasåsen 48-52 og fjerning av en del vegetasjon. I tillegg er det gjort punktvis utbedringer i garasjeanlegget av sikkerhetsmessige årsaker.



2015	Det ble konstatert brudd på kloakkledning ved Tyristubbveien 41, og denne ble hasteutbedret. Som en følge av kloakklekkasjen var kjelleren i Tyristubbveien invadert av rotter, og tiltak ble gjennomført for å sikre at dette ikke skal skje igjen. Det har gjennom 2015 blitt innrapportert 5 taklekkasjer som alle har blitt midlertidig utbedret i påvente av takrehabilitering. I tillegg er det byttet 10 vinduer som har vært i så dårlig forfatning at de ikke kunne benyttes og/eller medførte vannskader på veggkonstruksjonen. Grunnet råteskade på bærende konstruksjoner ble 5 utkragede balkonger utbedret i Tyristubbveien / Snipp Møllers vei. Det er også utført utbedring av betydelige råteskader på andre trekonstruksjoner (vegg, stolpe, trapp) ulike steder i borettslaget.
2014	Gammel, nedgrodd sandkasse ved firemannsboligene fjernet og erstattet med gressplen. Sklie i Lilleskogen kappet opp/fjernet og huskestativ tatt ned – begge av sikkerhetshensyn. Utbedret råtne trapp i Snipp Møllers vei.
2014	Styret har arbeidet videre med utredning av et eventuelt rehabiliteringsprosjekt, og flere taklekkasjer (entretak og rundt piper) ble tettet i forbindelse med tilstandsundersøkelsen utført av Multiconsult.
2013	Samtlige husstander fikk utdelt nytt håndslukkeapparat (skumapparat). Styret arbeidet med utredning av et eventuelt rehabiliteringsprosjekt.
2012	Forprosjekt til rehabiliteringsprosjekt ble igangsatt.
2011	Dreneringsarbeidet i Eftasåsen 54-60 ble ferdigstilt. Noen gamle og råtne trær ble fjernet.
2010	Montert og skiftet lekestativ på indre lekeområde. Hugget og fjernet noen trær.
2009	Malt samtlige hus i borettslaget. Gjennomgått og sjekket panel før maling og byttet ut disse. Skiftet takpapp og lister på utvalgte inngangspartier. Byttet samtlige dekodere til HD dekodere samt oppgradert alle leiligheter med internett-tilgang.
2008	Vask av gule og grå rekkehus. 2 større lekkasjer er oppdaget og utbedret. 2 nye søppelplasser er satt opp. Ny støttemur i Tyristubbveien 42-48. Ettersyn av samtlige brannvarslingsutstyr. Rehabiliter 2 uteplasser.
2007	Vasket alle grå rekkehus i Tyristubbveien langs med Hellerudveien. Oppgradert uteområdet ved Tyristubbveien 39/41. Rehabiliteret kjeller vedrørende rotteinvasjon. Fullført oppussing av alle trappeopp ganger og kjellere i 4-mannsboligene.
2006	Malt resten av de røde husene. Ny støttemur Eftasåsen 46-52. Nye tak i Tyristubbveien 19-23. Pusset opp fellesarealet i alle 4-mannsboligene. Utarbeidet tre- og beplantningsplan.
2005	Røde rekkehus i Eftasåsen er malt Ny støttemur i Snipp Møllers vei Skiftet tak i Tyristubbveien 24
2004	Alle gule hus og garasjene malt
2003	Borettslaget er brannsikret. Endevegger er skiftet. Tak på 4-mannsbolig i Tyristubbveien 22 er skiftet.



2002	Samtlige grå hus beiset
2001	Skiftet inngangsparti i 4-mannsboligene.
2000	Drenering rundt Tyristubbveien 23. Tak på inngangspartier ble reparert. Utvendig panel skiftet der nødvendig Drenert i Eftasåsen 62-68, Eftasåsen 54-58 og Tyristubbveien 48. Alle røde rekkehus malt.
1999	Malt vinduer på røde hus. Inngangspartier er reparert. Montert takrenner og nedløpsrør. Nye porter på garasjene.
1998	Alle gule hus er malt.
1997	Støyskjerm mot Hellerudveien. Skiftet panel på en del inngangspartier i gule hus.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 11.05.23

Selskapsnummer: 287 **Selskapsnavn:** Bjartkollen 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
E-post: oef@obos.no

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