



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 773 163
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJØRNEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Jeanette Hermansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 16.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 507 742	4 408 064
Sum inntekter		4 507 742	4 408 064
Kostnader			
Lønnskostnad		146 904	141 155
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		29 439	29 438
Annen driftskostnad		4 497 953	2 698 053
Sum kostnader		4 674 296	2 868 646
Driftsresultat		-166 554	1 539 418
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		39 769	41 742
Sum finansinntekter		39 769	41 742
Annen finanskostnad		522 215	638 081
Sum finanskostnader		522 215	638 081
Netto finans		-482 446	-596 339
Ordinært resultat før skattekostnad		-649 000	943 079
Ordinært resultat etter skattekostnad		-649 000	943 079
Årsresultat		-649 000	943 079
Totalresultat		-649 000	943 079
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-649 000	943 079
Sum overføringer og disponeringer		-649 000	943 079



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		22 333 062	22 333 062
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		268 951	298 390
Sum varige driftsmidler		22 602 014	22 631 452
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		22 602 014	22 631 452
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		9 040	1 433
Sum fordringer		9 040	1 433
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 051 060	2 604 295
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 051 060	2 604 295
Sum omløpsmidler		2 060 100	2 605 728
SUM EIENDELER		24 662 114	25 237 180

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 400	7 400
Sum innskutt egenkapital		7 400	7 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		11 013 257	10 364 257
Sum opptjent egenkapital		-11 013 257	-10 364 257
Sum egenkapital		-11 005 857	-10 356 857
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		29 651 158	29 596 421
Øvrig langsiktig gjeld		5 859 300	5 859 300
Sum annen langsiktig gjeld		35 510 458	35 455 721
Sum langsiktig gjeld		35 510 458	35 455 721
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 088	2 879
Leverandørgjeld		34 785	133 282
Skyldige offentlige avgifter			1 811
Annen kortsiktig gjeld		119 640	344
Sum kortsiktig gjeld		157 513	138 316
Sum gjeld		35 667 971	35 594 037
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 662 114	25 237 180



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224872

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 773 163
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJØRNEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Jeanette Hermansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 948 773 163
BJØRNEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 507 742	4 408 064
Sum inntekter		4 507 742	4 408 064
Kostnader			
Lønnskostnad		146 904	141 155
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		29 439	29 438
Annen driftskostnad		4 497 953	2 698 053
Sum kostnader		4 674 296	2 868 646
Driftsresultat		-166 554	1 539 418
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		39 769	41 742
Sum finansinntekter		39 769	41 742
Annen finanskostnad		522 215	638 081
Sum finanskostnader		522 215	638 081
Netto finans		-482 446	-596 339
Ordinært resultat før skattekostnad		-649 000	943 079
Ordinært resultat etter skattekostnad		-649 000	943 079
Årsresultat		-649 000	943 079
Totalresultat		-649 000	943 079
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-649 000	943 079
Sum overføringer og disponeringer		-649 000	943 079



Organisasjonsnr: 948 773 163
BJØRNEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	22 333 062	22 333 062
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	268 951	298 390
Sum varige driftsmidler	22 602 014	22 631 452
Finansielle anleggsmidler		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	22 602 014	22 631 452
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Andre fordringer	9 040	1 433
Sum fordringer	9 040	1 433
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2 051 060	2 604 295
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	2 051 060	2 604 295
Sum omløpsmidler	2 060 100	2 605 728
SUM EIENDELER	24 662 114	25 237 180

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	7 400	7 400
Sum innskutt egenkapital	7 400	7 400



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	11 013 257	10 364 257
Sum opptjent egenkapital	-11 013 257	-10 364 257
Sum egenkapital	-11 005 857	-10 356 857
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	29 651 158	29 596 421
Øvrig langsiktig gjeld	5 859 300	5 859 300
Sum annen langsiktig gjeld	35 510 458	35 455 721
Sum langsiktig gjeld	35 510 458	35 455 721
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 088	2 879
Leverandørgjeld	34 785	133 282
Skyldige offentlige avgifter		1 811
Annen kortsiktig gjeld	119 640	344
Sum kortsiktig gjeld	157 513	138 316
Sum gjeld	35 667 971	35 594 037
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	24 662 114	25 237 180



Organisasjonsnr: 948 773 163
BJØRNEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. 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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

3550 Bjørnen Borettslag





Til andelseierne i Bjørnen Borettslag

Velkommen til årsmøte, 04. april 2022 kl. 18.00 i Mineberget aktivitetshus

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Bjørnen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

- Alle andelseiere har rett til å være med i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Av smittehensyn ber vi om at det kun møter et medlem av andelseierens husstand



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Bjørnen Borettslag
avholdes 04.04.2022 kl. 18.00 i Mineberget aktivitetshus

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styrehonorar
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Gjennomgang/revidering av ordensreglene
Innkomet forslag er tatt inn som eget vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' årsmøte for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Fredrikstad, 01.03.2022
Styret i Bjørnen Borettslag

Brit Iren Holter/s/ Gunnar Bjørn Mathisen/s/ Stian Eriksen/s/

Tom Erik Nyby/s/ Anita Stærk/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Brit Iren Holter (på valg 2023)	Lunteveien 28 C
Nestleder	Gunnar Bjørn Mathisen (på valg 2023)	Lunteveien 28 D
Styremedlem/sekretær	Stian Eriksen (på valg 2022)	Lunteveien 26 B
Styremedlem	Tom Erik Nyby (på valg 2022)	Lunteveien 26 C
Styremedlem	Anita Stærk (på valg 2023)	Lunteveien 28 A
Varamedlem	Tove Johannessen Hay (på valg 2023)	Lunteveien 26 C

Delegert til årsmøtet i OBOS

Delegert Ingen

Varadelegert Ingen

Valgkomiteen

Kåre Hals	Lunteveien 31 B
Gunnar Bjørn Mathisen	Lunteveien 28 D
Jan Pedersen	Lunteveien 26 A

Generelle opplysninger om Bjørnen Borettslag

Borettslaget består av 74 andelsleiligheter.

Bjørnen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948773163, og ligger i Fredrikstad kommune med følgende adresse: Lunteveien 26A-C, 28A- D, 31A-C, gårdsnr. 303 og bruksnr. 1431.

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.

Bjørnen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid 2021

Arbeidsåret har fortsatt vært preget av korona-restriksjoner, men styret har likevel klart å holde alt i gang.

Vi har avholdt 8 styremøter og behandlet 69 saker i 2021.

Vi har fått 6 nye andelseiere i 2021 og vi ønsker dere alle velkommen til borettslaget.

Dugnad ble avholdt 8.mai og vi fikk utført det vi hadde tenkt til tross for corona-restriksjoner. Styret takker dere alle for en fantastisk oppslutning.

Følgende er utført i 2021:

Vi har fått malt alle blokkene og vasket alle endevegger.

Vi har også fått rensset alle takrenner.

Vi hadde i høst en kontroll av ventilasjonsanlegget i alle leiligheter. Dette vil vi jobbe videre med i 2022. Innen kort tid vil vi komme på nytt besøk for å sjekke at mangler er utbedret. Alle skal ha avtrekk på kjøkken og bad og friskluft inn i stue.

I forbindelse med matlukt-problemet har vi fått satt inn et kullfilter i 26A/B får å se om det har noen positiv effekt. Hvis ikke effekten blir som forventet må vi undersøke om vi må innregulere anlegget på nytt. Dette vil vi i så fall komme tilbake til.

Vi har hatt noen problemer med ladestasjonene og har fått skiftet ut 3 stk. Dette skal nå være i orden. Det hender at sikringen kobler ut, og dette kan ha å gjøre med kapasitet av strøm inn til borettslaget.

Følgende er til oppfølging:

Styret jobber videre med sak ang. elbil lading i garasje, innhenter informasjon om økonomi, strømkapasitet, brannsikkerhet og behov. Ragnar Englund i Opas er kontaktet og styret er i dialog med han.

Styret arbeider videre og følger opp utarbeidelse av ny vedlikeholdsplan. Dette bør oppdateres hvert 5 år. Styret har forespurt tilbud på ny og oppdatert vedlikeholdsplan.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **4 507 742**.

Andre inntekter består i hovedsak av lading av kjøretøy og portåpner.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **4 674 296**. Som omfatter blant annet maling av fasade, vegger og grunnmur.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **649 000** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr **1 902 587** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 015 000 til vedlikehold. Dette omfatter blant annet rens og innregulering av ventilasjonsanlegget.

Kommunale avgifter

Eiendomsskatten forblir uendret.

Kommunale avgifter er lagt inn med 4% økning av årets kostnader.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettet kr. 400.000 til energikostnader.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 37.195. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bjørnen Borettslag. Det er budsjettet en økning på 6%.

Lån

Bjørnen Borettslag har lån i OBOS Banken, følgende vilkår per 28.02.22:

Lånenr.:	Rest hovedstol	Restløpetid	Lånetype	Rente
98207565172	28 533 177,00	296 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	2,15% flytende rente
98207954934	955 999,00	171 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	2,15% flytende rente

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

Forretningsførerhonorar

Honoraret er økt med 2,5% i 2022.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 2 % fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Bjørnen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Bjørnen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Bjørnen Borettslag

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 3. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



BJØRNEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 773 163, KUNDENR. 3550

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 467 411	2 339 963	2 467 411	1 902 588
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-649 000	943 079	-334 660	283 000
Tilbakeføring av avskrivning 14	29 439	29 438	30 000	30 000
Tillegg for nye langsiktige lån 17	1 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-945 263	-845 069	-974 465	-968 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-564 824	127 448	-1 279 125	-655 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 902 587	2 467 412	1 188 287	1 247 588

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 060 100	2 605 728
Kortsiktig gjeld	-157 513	-138 316
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 902 587	2 467 412



BJØRNEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 773 163, KUNDENR. 3550

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 489 972	4 402 780	4 492 000	4 577 000
Andre inntekter	3	17 770	5 284	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 507 742	4 408 064	4 492 000	4 577 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 154	-16 155	-18 160	-18 400
Styrehonorar	5	-128 750	-125 000	-128 750	-130 000
Avskrivninger	14	-29 439	-29 438	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-5 125	-5 000	-5 150	-5 300
Forretningsførerhonorar		-182 750	-182 750	-188 300	-187 300
Konsulenthonorar	7	-24 525	-95 879	-26 000	-26 000
Kontingenter		-14 800	-14 800	-14 800	-14 800
Drift og vedlikehold	8	-2 007 434	-577 660	-1 865 000	-1 015 000
Forsikringer		-329 826	-286 936	-297 000	-350 000
Kommunale avgifter	9	-714 353	-704 699	-696 000	-739 000
Ladepunkt		0	-3 359	0	0
Energi/fyring		-527 951	-206 419	-354 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-416 245	-404 626	-416 800	-438 000
Andre driftskostnader	10	-274 945	-215 925	-257 700	-275 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 674 296	-2 868 646	-4 297 660	-3 629 000
DRIFTSRESULTAT		-166 554	1 539 418	194 340	948 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	39 769	41 742	5 000	5 000
Finanskostnader	12	-522 215	-638 081	-534 000	-670 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-482 446	-596 339	-529 000	-665 000
ÅRSRESULTAT		-649 000	943 079	-334 660	283 000
Overføringer:					
Udekket tap		-649 000	0		
Reduksjon udekket tap		0	943 079		



BJØRNEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 773 163, KUNDENR. 3550

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	22 143 015	22 143 015
Tomt		190 048	190 048
Andre varige driftsmidler	14	268 951	298 390
SUM ANLEGGSMIDLER		22 602 014	22 631 453
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		746	374
Andre kortsiktige fordringer	15	8 294	1 059
Driftskonto OBOS-banken		915 061	968 442
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	2 348
Sparekonto OBOS-banken		1 135 999	1 633 505
SUM OMLØPSMIDLER		2 060 100	2 605 728
SUM EIENDELER		24 662 114	25 237 180
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 74 * 100		7 400	7 400
Udekket tap	16	-11 013 257	-10 364 257
SUM EGENKAPITAL		-11 005 857	-10 356 857
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	29 651 158	29 596 421
Borettsinnskudd	18	5 859 300	5 859 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		35 510 458	35 455 721
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		34 785	133 282
Skyldige offentlige avgifter		0	1 811
Påløpte renter		3 088	2 879
Annen kortsiktig gjeld	19	119 640	344
SUM KORTSIKTIG GJELD		157 513	138 316
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 662 114	25 237 180



13

Bjørnen Borettslag

Pantstillelse	20	40 330 861	39 330 861
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 02.03.2022
Styret i Bjørnen Borettslag

Brit Iren Holter /s/

Tom Erik Nyby /s/

Anita Stærk /s/

Gunnar Bjørn Mathisen /s/

Stian Eriksen /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 343 508
Garasje	86 560
Vask	60 384
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 490 452

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-480
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 489 972

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Lading av kjøretøy mm	17 020
Portåpner	750
SUM ANDRE INNETEKTER	17 770

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

Arbeidsgiveravgift	-18 154
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 154

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 128 750.

I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 3 187, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 125
Teknisk service-avtale	-21 400
SUM KONSULENTHONORAR	-24 525

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-25 500
Hovedentreprenør - Lasse Holst AS	-1 441 124
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 466 624
Drift/vedlikehold bygninger	-116 217
Drift/vedlikehold VVS	-15 075
Drift/vedlikehold elektro	-61 879
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-25 444
Drift/vedlikehold brannsikring	-191 182
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-96 830
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-8 515
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 670
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 007 434

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-270 191
Kommunale avgifter	-444 162
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-714 353

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 494
Container	-10 033
Vaktmestertjenester	-58 251
Renhold ved firmaer	-90 383
Snørydding	-41 875
Andre fremmede tjenester	-48 490
Kontor- og datarekvisita	-4 415
Trykksaker	-2 005
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 187
Andre kontorkostnader	-1 348
Telefon, annet	-8 947
Porto	-1 006
Bankgebyr	-2 510
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-274 945

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 494
Kundeutbytte fra Gjensidige	37 275
SUM FINANSINNTEKTER	39 769

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-510 246
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-11 969
SUM FINANSKOSTNADER	-522 215

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1981	21 988 608
Gatelys 2009	53 656
Takoverbygg 2010	100 751
SUM BYGNINGER	22 143 015

Tomten ble kjøpt i 1981.

Gnr.303/bnr.1431

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

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

Garasjeanlegg		
Tilgang 1983	900 000	
Avskrevet tidligere	-675 000	
Avskrevet i år	-18 000	
		207 000
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2017	114 375	
Avskrevet tidligere	-40 986	
Avskrevet i år	-11 438	
		61 951
Port telefonanlegg		
Tilgang 2006	276 300	
Avskrevet tidligere	-276 299	
Avskrevet i år	-1	
		0

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **268 951**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-29 439****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Opptjent lading for desember	2 846
Avregning Fredrikstad Kommune	5 448
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	8 294

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

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

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

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-32 028 363
Nedbetalt tidligere	2 431 942
Nedbetalt i år	911 034



	-28 685 387
OBOS Banken AS	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 15 år.	
Opprinnelig 2021	-1 000 000
Nedbetalt i år	34 229
	-965 771
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-29 651 158

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1981	-5 859 300
SUM BORETTSINNSKUDD	-5 859 300

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-119 640
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-119 640

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 859 300
Pantelån	29 651 158
TOTALT	35 510 458

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	22 143 015
	190 048
TOTALT	22 333 063



3. GODTGJØRELSER:

A: Styrehonorar

Kr. 130.000 er foreslått som styrehonorar for perioden 2021/ 2022.

B: Andre godtgjørelser

Marianne Strømnes lønnes for det arbeidet hun utførte for Bjørnen Borettslag inntil hun flyttet i november 2018 og trådte ut av styret.

Forslagsstiller: Jan Pedersen

Arbeidet besto bl.a av følgende:

- Deltok på 4 styremøtet
- Kontakt og befaring med Gaardsservice vedr. felling av trær utenfor nr. 28
- Oppmerking av P-plasser: oppheng/fjerning av lapper på alle dører om at bilene måtte parkere andre steder, henting av sprayflasker i Oslo, lån av merketralle fra Nille i Vestby, lån og oppsett av kjegler og sperrebånd, oppmerking/oppmåling (som tok en hel kveld for 3 personer.

Marianne satt i styret i 6 mndr. og gjorde sin jobb til siste dag før hun flyttet. Vil ta dette opp med årsmøtet, og håper Marianne vil få den godtgjørelsen hun har krav på.

Styrets kommentar til forslaget:

Det er helt klart at styrehonorar ikke er obligatorisk, og ikke noe vi har krav på. Generalforsamlingen avgjør hvor mye styret samlet skal få. Styret bestemmer fordelingen etter hvilke verv man påtar seg og utført arbeid gjennom året. Styret har hatt dialog med styremedlemmet og gitt svar på styrets fordeling. Styret har taushetsplikt og ønsker ikke å utdype noe mere i denne saken.

Styrets forslag til vedtak:

Styret er uenige med forslagsstiller og foreslår at forslaget ikke vedtas.

4. INNKOMNE FORSLAG:

A: Gjennomgang/revidering av ordensreglene

Forslagsstiller: Brit Lønning og Jan Pedersen

Gjennomgang og oppdatering av ordensreglene som ikke er revidert siden 12.april 2011. Henge opp ordensreglene på tavla i oppganger. Et eksemplar av de nye ordensreglene utdeles til alle beboere.

Styrets innstilling: Styret har gått igjennom alle punktene i ordensreglementet den 1/3-22, og gjort forslag til endringer der det har vært nødvendig. Revidert ordensreglement blir lagt frem som en egen sak på generalforsamlingen. Forslag til nye endringer ligger vedlagt.



BJØRNEN BORETTSLAG

ORDENSREGLER.

**ORDENSREGLER FOR BJØRNEN BORETTSLAG VEDTATT PÅ
GENERALFORSAMLINGEN DEN 11. APRIL 1984 – MED ENDRING
PÅ GENERALFORSAMLINGEN DEN 20. APRIL 2006.
GENERALFORSAMLINGEN DEN 12. APRIL 2011**

Husleiekontrakten i borettslaget er nå fjernet i forbindelse med ny lov om borettslaget. Vårt borettslags vedtekter (gjeldende fra 15. august 2005) og ordensregler, som nå har blitt borettslagets styringsdokument, - erstatter de bestemmelser som da har vært fastsatt i husleiekontrakten.

Andelseierne og øvrige beboere bør sette seg godt inn i vedtektene og ordensreglene.

Kan vi alle etterleve det som står der, så vil dette være et godt grunnlag for å bo trygt og godt i vårt Bjørnen Borettslag.

1. Leilighetene må ikke benyttes på en slik måte at det oppstår ubehageligheter for andre borettslavere, og slik at borettslagets omdømme nedsettes.
2. Det skal være ro i leiligheten og bygningen for øvrig fra kl. 2300 til kl. 0600. Radio og TV, eventuelt eget musikkinstrument dempes ned i samme tidspunkt slik at ikke naboer forstyrres.
3. Det må ikke plasseres uvedkommende ting i trappeoppganger og inngangspartiet. Vogner og sykler skal plasseres i fellesrommet. Det gjelder også for de som kommer på besøk.
I fellesrom må det ikke settes overflødige ting (kasserte møbler og lignende). Kjellerdøren skal være låst av hensyn til ting som oppbevares der.
4. Lek og opphold i ganger og kjeller er ikke tillatt.
Foreldre må passe på at ting ikke ligger igjen i trapper og ganger etter barn. Selv en liten ting i en trapp kan føre til alvorlige ulykker. Likeledes bør foreldre påse at ting ikke ligger igjen ute. Ytterdøren skal være låst til enhver tid.



BJØRNEN BORETTSLAG

5. Avfall og søppel skal pakkes godt inn.
Vær forsiktig med ting som kan forårsake brann i avfallscontainer.
Alt glass skal kastes i container ved nr 26. Papir og sammenpresset papp kastes i container for papir.
Spesialavfall legges i det grønne miljøskapet.
(Ved parkering Lunteveien 28)
6. Risting eller banking av tøy og tepper i trapper, vinduer eller på utsiden av egen veranda må ikke forekomme.
Tøy til tørk skal henges i bod på veranda eller på tørkestativ. Det må ikke legges ut mat til fuglene på verandaen, eller Borettslagets uteområde. Dette tiltrekker rotter og mus.
7. Det er forbud mot dyrehold, men styret kan samtykke i at brukeren av boligen holder dyr f.eks tjenestehund, innekatt, dersom gode grunner taler for det, og at dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.
(ref. vedtektene par. 4.1.)
8. Bruksoverlating (fremleie) må godkjennes av styret.
(ref. vedtektene par. 4.2.)
9. Borettslaverne plikter å sørge for at håndverkere o.l. får adgang til leiligheten for reparasjon og tilsyn med fellesanlegg. (ref. vedtektene par. 5.2.)
Borettslaverne må ikke foreta installasjoner eller arbeider som kan medføre verdiforringelse av leiligheten. (ref. vedtektene par. 5-1.) Styret må godkjenne/omgjøring av bad, kjøkken og stue, grunnet ventilasjonsanlegget.
10. Trappevask:
Vask av trapper i oppgangene utføres av innleid rengjøringsbyrå.



11. Garasjene i nr.26 og nr.28:

Leietagerne kan kun benytte garasje plassene til bil, ekstra dekk og naturlig tilbehør.

Ting utenom vil bli avvist og deretter fjernet.

12. Ventilasjonsanlegget:

Anlegget er primært for utsugning av inneluft fra kjøkken og våtrom og for tilførsel av frisk luft.

Friskluften tilsettes varme ca 18-20 grader

OBS – Det er ikke tillatt å stenge/sperre for tilførsel av friskluft. Dette vil forrykke balansen i anlegget og vil ha negative følger for andre beboere.

Det er heller ikke tillatt å koble en eventuell kjøkkenventilator direkte på utsugningskanalen.

Alle leiligheter skal ha ventilator med kullfilter over komfyr på kjøkken. Kullfilter anbefales å byttes/rengjøres minimum 2 ganger pr. år.

13. Det er ikke tillatt å montere parabolantenne eller noen annen form for antenne på balkong eller andre deler av borettslagets eiendom.

14. Meld fra til styret eller tillitsvalgte umiddelbart om vesentlige skader oppstår i boligen eller eiendommen.

15. Borettslaget har bestemte områder for parkering. Disse skal benyttes. De som har egen garasjeplass bør benytte den. (pga. liten parkeringskapasitet ute)

Kjøring og parkering foran fellesinnganger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttetransport.

Innkjøring forbudsskiltene som står på hver av blokkene skal respekteres.

16. Modernisering /reparasjoner som medfører banking

boring, sliping etc. tillates på hverdager mellom klokken 0800 – 20.00, og på lørdager mellom klokken 0900-1700.

På søndager og helligdager skal støy unngås.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Stian Eriksen Lunteveien 26 B

Jørn Fjeld Lunteveien 31 B

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Gunnar Bjørn Mathisen Lunteveien 28 D

Anita Stærk Lunteveien 28 A

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Tove Johannessen Hay Lunteveien 26 C

C. Som delegert til OBOS årsmøte foreslås:

Som vara for delegert til OBOS årsmøte foreslås:

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

I valgkomiteen for Bjørnen Borettslag

Kåre Hals
Gunnar Bjørn Mathisen
Jan Pedersen



Annen informasjon om borettslaget

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Renhold

Borettslaget har avtale med RenBolig Service og Omsorg om renhold av fellesarealene.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78961733. 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.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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



Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Maling av vegger og grunnmurer	I mars/april starter Lasse Holst med malerarbeid i bjørnen borettslag. De skal male vegger og grunnmurer. Søkt om låneopptak i OBOS Banken: 1.000.000. (mai 2021) "Overflatebehandling av tredeler på fasaden, verandadelen i Lunteveien 26,28,31, undersider, skillevegger mm" Kontraktssum 1.313.125
		/TH
2020 - 2020	Utbedret/skiftet brannsluser til garasje	
2020 - 2020	Skiftet brannslanger alle oppganger	
2019 - 2019	Byttet porttelefon	Skiftet porttelefonene til nye med kamera
2017 - 2017	Garasjeanlegg	Vask og malt
2016 - 2016	Rehabilitering av sikringsskap	Bytte av hovedtavler i de siste 3 blokkene til automatsikringer
2016 - 2016	Belysning	Installasjon av ny belysning i fellesarealer/oppganger med bevegelse sensor.
2016 - 2016	Brannalarm	Alle utelamper er byttet. Nytt brannvarslingsanlegg i alle leiligheter og fellesareal
2016 - 2016	Tak	Rehabilitering av alle tak
2016 - 2016	Terrasser/verandagulv	Rehabilitering av terrasser/verandagulv i alle blokkene.
2016 - 2016	Inngangsdører	Satt inn nye inngangsdører
2015 - 2015	Beredere	Bytte av varmtvannsberedere i alle blokkene
2015 - 2015	Oppganger	Pusset opp alle oppganger



3550 Bjørnen Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.