



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 180 456
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJERKEHAUGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2022

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, 30.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 073 965	10 070 292
Sum inntekter		10 073 965	10 070 292
Kostnader			
Lønnskostnad		939 776	930 356
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		211 089	211 089
Annen driftskostnad		6 016 638	4 824 105
Sum kostnader		7 167 503	5 965 550
Driftsresultat		2 906 462	4 104 742
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		149 576	155 845
Sum finansinntekter		149 576	155 845
Annen finanskostnad		949 355	1 303 401
Sum finanskostnader		949 355	1 303 401
Netto finans		-799 779	-1 147 556
Ordinært resultat før skattekostnad		2 106 683	2 957 186
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 106 683	2 957 186
Årsresultat		2 106 683	2 957 186
Totalresultat		2 106 683	2 957 186
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 106 683	2 957 186
Sum overføringer og disponeringer		2 106 683	2 957 186



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		11 745 889	11 745 889
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 429 250	1 640 339
Sum varige driftsmidler		13 175 139	13 386 228
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		51	51
Andre fordringer		714 361	711 396
Sum finansielle anleggsmidler		714 412	711 447
Sum anleggsmidler		13 889 551	14 097 675
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			6 000
Andre fordringer		1 523 855	1 362 384
Sum fordringer		1 523 855	1 368 384
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 452 735	5 112 352
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 452 735	5 112 352
Sum omløpsmidler		6 976 591	6 480 736
SUM EIENDELER		20 866 142	20 578 412



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		23 200	23 200
Sum innskutt egenkapital		23 200	23 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		44 948 195	47 054 877
Sum opptjent egenkapital		-44 948 195	-47 054 877
Sum egenkapital		-44 924 995	-47 031 677
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		63 375 943	66 274 725
Øvrig langsiktig gjeld		1 053 000	1 053 000
Sum annen langsiktig gjeld		64 428 943	67 327 725
Sum langsiktig gjeld		64 428 943	67 327 725
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		759 706	100 889
Leverandørgjeld		413 643	55 994
Skyldige offentlige avgifter		52 306	58 526
Annen kortsiktig gjeld		136 538	66 955
Sum kortsiktig gjeld		1 362 193	282 364
Sum gjeld		65 791 136	67 610 089
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 866 142	20 578 412



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 349588

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 180 456
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJERKEHAUGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2022

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, 08.06.2022



Organisasjonsnr: 948 180 456
BJERKEHAUGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 073 965	10 070 292
Sum inntekter		10 073 965	10 070 292
Kostnader			
Lønnskostnad		939 776	930 356
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		211 089	211 089
Annen driftskostnad		6 016 638	4 824 105
Sum kostnader		7 167 503	5 965 550
Driftsresultat		2 906 462	4 104 742
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		149 576	155 845
Sum finansinntekter		149 576	155 845
Annen finanskostnad		949 355	1 303 401
Sum finanskostnader		949 355	1 303 401
Netto finans		-799 779	-1 147 556
Ordinært resultat før skattekostnad		2 106 683	2 957 186
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 106 683	2 957 186
Årsresultat		2 106 683	2 957 186
Totalresultat		2 106 683	2 957 186
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 106 683	2 957 186
Sum overføringer og disponeringer		2 106 683	2 957 186



Organisasjonsnr: 948 180 456
BJERKEHAUGEN 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		11 745 889	11 745 889
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 429 250	1 640 339
Sum varige driftsmidler		13 175 139	13 386 228
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		51	51
Andre fordringer		714 361	711 396
Sum finansielle anleggsmidler		714 412	711 447
Sum anleggsmidler		13 889 551	14 097 675
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			6 000
Andre fordringer		1 523 855	1 362 384
Sum fordringer		1 523 855	1 368 384
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 452 735	5 112 352
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 452 735	5 112 352
Sum omløpsmidler		6 976 591	6 480 736
SUM EIENDELER		20 866 142	20 578 412
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	23 200	23 200
Sum innskutt egenkapital	23 200	23 200
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	44 948 195	47 054 877
Sum opptjent egenkapital	-44 948 195	-47 054 877
Sum egenkapital	-44 924 995	-47 031 677
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	63 375 943	66 274 725
Øvrig langsiktig gjeld	1 053 000	1 053 000
Sum annen langsiktig gjeld	64 428 943	67 327 725
Sum langsiktig gjeld	64 428 943	67 327 725
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	759 706	100 889
Leverandørgjeld	413 643	55 994
Skyldige offentlige avgifter	52 306	58 526
Annen kortsiktig gjeld	136 538	66 955
Sum kortsiktig gjeld	1 362 193	282 364
Sum gjeld	65 791 136	67 610 089
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	20 866 142	20 578 412



Organisasjonsnr: 948 180 456
BJERKEHAUGEN 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

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Sum	Sum antall	Sum eierandel	

Note

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	539053.00	518735.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	105597.00	117078.00



<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	20954.00	20543.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4752.00	7551.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	670356.00	663907.00

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	9545.00	9000.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	9545.00	9000.00

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

1.00

Note

5

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

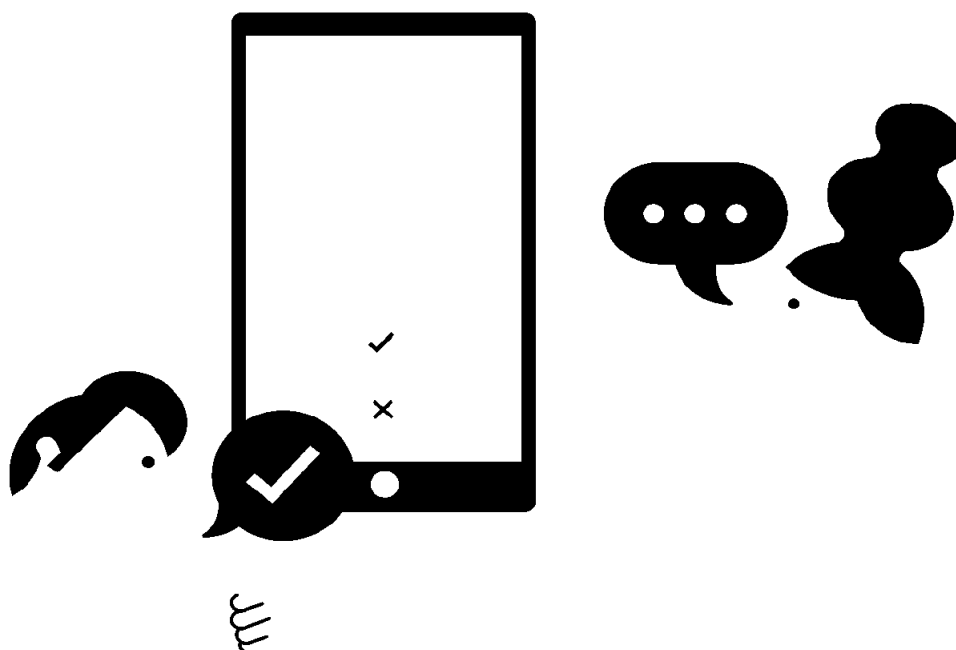
Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2022

Bjerkehaugen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 28. mars - 1. april 2022

Selskapsnummer: 87





Velkommen til årsmøte i Bjerkehaugen 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 28. mars kl. 09:00 og lukker 1. april kl. 15:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/87>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Vedtektsendring - Valg av delegater til OBOS Generalforsamling
6. Solcellepanel
7. Lufting av hund - Endring av husordensregler
8. Fjerning av "lufting av hund forbudt" skilter
9. Valg av styre
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valgkomité
12. Velferdskomité
13. Delegater til årsmøte i Grorud Samfunnshus



Med vennlig hilsen,
Styret i Bjerkehaugen Borettslag



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Som protokollvitner foreslås Julie Falch og Steinar Andersen.

Forslag til vedtak

Julie Falch og Steinar Andersen er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2021.docx.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 260 000.

Sak 5

Vedtektsendring - Valg av delegater til OBOS Generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte). For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, ønsker vi å ha dette inn i våre vedtekter

Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling. Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs Generalforsamling»

Sak 6

Solcellepanel

Forslag fremmet av:

Lisbeth Holbø Finstad, Martin Skatvedts Vei 12

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Forslagsstiller ønsker at generalforsamlingen skal vedta at styret skal utrede mulighet til (og kostnad for) å installere solcellepaneler på borettslagets blokker. Bakgrunnen er at forslagsstiller kjenner til at OBOS har vært med på lignende prosjekter i andre borettslag, og antar at OBOS sikkert kan komme med gode innspill til Bjerkehaugen borettslag.

I den forbindelse har styret diskutert om styret har kapasitet og kunnskap til å kunne gjøre en utredning eller om det er en utredning borettslaget bør kjøpe av en ekstern? Det er mange muligheter for tilskudd for solceller. Dette kjenner styret noe til, men har ikke oversikt på alle tilskudd som er mulig å søke. Et slik vedtak innebærer også at Generalforsamlingen vedtar en oppgave som ligger utenfor styrets primæroppgaver i henhold til Borettslagsloven.

Styrets innstilling

Flertallet i styret foreslår å avvise forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret om å igangsette en utredning for mulighet til å installere solcellepaneler på borettslagets blokker. Utredningen skal også inneholde hva kostanden blir for en evt. innstallering.

Sak 7

Lufting av hund - Endring av husordensregler

Forslag fremmet av:

Trine-Marie H. Myhre, Nedre Kalbakkvei 3

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I husordensreglene våre står det «Lufting må ikke foregå på steder som balkonger, lekeplasser, sandkasser eller andre deler av borettslagets felles uteområder». I andres borettslag er det en egen «bolke» man må signere på at man forplikter seg til å «fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen».

Borettslaget er i et veldig fint område til å stifte familie, men trenger en liten oppdatering for å kunne være trivelig for alle, med og uten barn. Mitt synspunkt, og sikker mange andre også, er at også dyrene også er familie. Jeg tenker at de husordensreglene som er i dag bidrar til å ekskludere mange fra området.

Jeg ønsker at det stemmes over en endring i husordensreglene som tillater at man «lufter» hunden, men forplikter seg å fjerne ekskrementene.



Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar følgende ny setning i Husordensreglene.

(Ønsket fjernet tekst er uthevet i fet skrift og ny tekst er skrevet i kursiv)

5 DYREHOLD

Dyrehold er tillatt i borettslaget etter følgende regler:

1. Anskaffelse av dyr i Bjerkehaugen borettslag skal være godkjent av borettslagets styre.
2. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Eier av dyret forplikter seg omgående til å fjerne dyrets etterlatenskaper fra trappeoppganger, plener, veier og andre fellesområder som tilhører borettslaget.
3. Lufting må ikke foregå på steder som balkonger, lekeplasser *eller* sandkasser. **eller andre deler av borettslagets felles uteområder.**
4. Alle dyreeiere skal skrive under på en egenerklæring. Egenerklæringen om dyrehold betraktes som en del av leiekontrakten. Brudd på reglene om dyrehold blir å betrakte som et vesentlig mislighold av leiekontrakten, og kan føre til oppsigelse av leieforholdet.

Styrets innstilling

Styret mener at dagens husordensregler og setningen i erklæringen om dyrehold: «Det forutsettes at enhver dyreeier rydder opp hundens etterlatenskaper og er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelser overfor hundeeiere som lar hunden gå løs i den tiden det er båndtvang» er tilstrekkelig regler.

En konkretisering av at lufting av hund er tillat kan oppfattes som et frislipp. Flere beboere er redd hund. Styret mener at forslaget bør avvises.

Forslag til vedtak

Det stemmes for endringen av Husordensreglene

Sak 8

Fjerning av "lufting av hund forbudt " skilter

Forslag fremmet av:

Trine-Marie H. Myhre, Nedre Kalbakkvei 3

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Siden jeg flyttet hit, har jeg reagert på skiltingen «lufting av hund forbudt». Jeg kan forstå en slik skilting, der det har vært mange hundeeiere som har etterlatt «dritten» til hundene sine. Likevel synes jeg den overdrevne skiltingen gjør uteområdet direkte utrivelig å være på.

Som hundeeier vil jeg påstå at 99% av alle plukker opp etter hunden sin, og syntes derfor at det er urettferdig at de 1% (som mest sannsynlig ikke engang bor i borettslaget), skal ødelegge for alle andre.

Jeg ønsker at det stemmes over at 90% av skiltene «lufting av hund forbudt» skal fjernes. Dette er det mest sjenerende med hele borettslaget, fryktelig utrivelig.

Styrets innstilling

Styret er enig i at det er for mange skilt med «lufting av hund forbudt». Likevel vil styret fraråde at Generalforsamlingen fastsetter at 90% av skiltene skal ned da det er mange andre enn egne beboere som bruker området. Styret har derfor utarbeidet et alternativt forslag b. Styret ønsker skilter på noen av borettslagets fellesarealer, for eksempel lekeplassen

Forslagsstiller skriver at en mener at 99% av alle hundeeiere plukker opp etter hunden sin, dette er noe driftsleder og styret ikke kjenner seg igjen i – her plukkes hundebæsj. Og det er nok flere enn 1% som ødelegger for alle andre.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Fjerning av "lufting av hund forbudt " skilter
- Mot Fjerning av "lufting av hund forbudt " skilter

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Generalforsamlingen ber styret om å fjerne 90% av "lufting av hund forbudt" skiltene
2. Generalforsamlingen ber styret om å gjøre en vurdering av hvilke skilter "lufting av hund forbudt" som skal fjernes



Sak 9

Valg av styre

Valgkomitéen ba styret om å legge ut en informasjon om å sende inn forslag til kandidater til nytt styre i Bjerkehaugen borettslag slik at valgkomitéen kunne jobbe med flere kandidater. Det ble sendt inn 1 forslag til leder og 3 forslag til styremedlemmer (det skal velges 2). Videre skal det velges 2 varamedlemmer til styret for 1 år, komitémedlem(mer) til velferdskomiteen, 1 delegat og vara til OBOS sin generalforsamling og 3 delegater til årsmøte i Grorud samfunnshus.

Barbara Mitrevska og Irene Vabe ble valgt inn som styremedlemmer i styret for 2 år på Generalforsamlingen i 2021.

Valgkomitéen har hatt flere møter og foreslår denne innstilling for Generalforsamlingen i Bjerkehaugen borettslag 2022.

Valgkomitéens innstilling:

Styreleder: Johan Søggaard Olsen (2 år)

Styremedlem: David Gulstad (2 år)

Styremedlem: Siv Andersen (2 år)

Varamedlem: Øygunn Slettedal (1 år)

Varamedlem: Tom Tolstrup (1 år)

Delegat til OBOS sin generalforsamling: David Gulstad (1 år)

Varadelegat til OBOS sin generalforsamling: Johan Søggaard Olsen (1 år)

Velferdskomite: Tonje Tysland (1 år)

Delegat til årsmøte i Grorud Samfunnshus: David Gulstad (1 år)

Delegat til årsmøte i Grorud Samfunnshus: Rakel Hagen (1 år)

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Johan Søggaard Olsen



Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- David Gulstad
- Mari Sanden
- Siv Andersen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Øygunn Slettedal
- Tom Tolstrup Andersen

Sak 10

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:

- David Gulstad

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Johan Søgård Olsen

Sak 11

Valgkomité

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som medlem av valgkomitéen for 2 år foreslås Targjerd-Synnøve Andersen. Som medlem av valgkomitéen for 1 år foreslås Rakel Hagen.

Forslag til vedtak

Targjerd-Synnøve Andersen og Rakel Hagen er valgt.



Sak 12

Velferdskomiteé

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som velferdskomite for 1 år foreslås Tonje Tysland.

Forslag til vedtak

Tonje Tysland er valgt.

Sak 13

Delegater til årsmøte i Grorud Samfunnshus

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som delegater til Grorud Samfunnshus for 1 år foreslås David Gulstad og Rakel Hagen.

Forslag til vedtak

David Gulstad og Rakel Hagen er valgt



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Johan Sjøgaard Olsen	Martin Skatvedts Vei 2
Nestleder	Barbara Mitrevska	Martin Skatvedts Vei 10
Styremedlem	Siv Andersen	Martin Skatvedts Vei 7
Styremedlem	David Gulstad	Martin Skatvedts Vei 32
Styremedlem	Irene Vabe	Martin Skatvedts Vei 11
Varamedlem	Tom Tolstrup Andersen	Martin Skatvedts Vei 9
Varamedlem	Øygunn Slettedal	Martin Skatvedts Vei 5 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Johan Sjøgaard Olsen Martin Skatvedts Vei 2

Varadelegert

David Gulstad Martin Skatvedts Vei 32

Valgkomiteen

Targjerd-Synnøve Andersen Martin Skatvedts Vei 5 C
Rakel Hagen Nedre Kalbakkvei 5

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Bjerkehaugen Borettslag

Borettslaget består av 232 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Bjerkehaugen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948180456, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune med følgende adresse:

Martin Skatvedts Vei 1-11
Martin Skatvedts Vei 2-32
Nedre Kalbakkvei 1-7

Gårds- og bruksnummer:
91 37

Første innflytting skjedde i 1954. Tomten, kjøpt i 1985 er på 31 369 m².

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.

Bjerkehaugen Borettslag har 1 ansatt.

**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 PricewaterhouseCoopers AS.

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 10 073 965.

Dette er kr 48 035 lavere enn budsjettet.

Andre inntekter består i hovedsak av parkering og strøm el-bil.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 7 167 503.

Dette er kr 380 267 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak de høye energiprisene.

Resultat

Årets resultat på kr 2 106 683 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt 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 5 614 398 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 generalforsamlingen 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 457 000 til ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable, men økte betraktelig i 2021. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med et høyere beløp for 2022 enn tidligere år.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bjerkehaugen Borettslag.

Lån

Bjerkehaugen Borettslag har ett annuitetslån i Husbanken til en flytende rentesats på 0,72 %. Lånet er nedbetalt i 2036.

Bjerkehaugen Borettslag har ett annuitetslån i Handelsbanken til en flytende rentesats på 2,14 % pr. 15.02.2022. Lånet er nedbetalt i 2047.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2022 er kr 242 000.

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 ingen nye låneopptak – men en økning av felleskostnadene tilsvarende 3 % f.o.m 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Bjerkehaugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Bjerkehaugen 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Bjerkehaugen 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre 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>.

Oslo, 01. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



BJERKEHAUGEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 180 456, KUNDENR. 87

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.	6 198 372	5 713 490	6 198 372	5 614 397
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 106 683	2 957 186	1 898 764	2 871 563
Tilbakeføring av avskrivning 14	211 089	211 089	0	0
Fradrag for avdrag på langs. Lån 18	-2 898 782	-2 678 577	-2 671 000	-2 919 000
Innsk. Øremerk. Bankkto	-2 965	-4 816	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-583 975	484 882	-772 236	-47 437
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	5 614 398	6 198 372	5 426 136	5 566 960

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	6 976 591	6 480 736
Kortsiktig gjeld	-1 362 193	-282 364
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	5 614 398	6 198 372



BJERKEHAUGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 180 456, KUNDENR. 87

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 071 257	10 066 047	10 122 000	10 063 000
Andre inntekter	3	2 708	4 245	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		10 073 965	10 070 292	10 122 000	10 063 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-679 776	-670 356	-712 500	-724 341
Styrehonorar	5	-260 000	-260 000	-260 000	-260 000
Avskrivninger	14	-211 089	-211 089	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 215	-9 545	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-238 720	-232 900	-232 899	-242 000
Konsulenthonorar	7	-9 978	-15 446	-15 000	-15 000
Kontingenter		-46 400	-46 600	-46 600	-46 600
Drift og vedlikehold	8	-1 075 197	-308 551	-1 297 000	-457 000
Forsikringer		-1 290 667	-1 074 547	-1 020 000	-1 290 000
Kommunale avgifter	9	-1 440 348	-1 408 479	-1 422 237	-1 480 480
Energi/fyring		-354 057	-185 198	-270 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 026 628	-968 618	-970 000	-1 027 000
Andre driftskostnader	10	-523 428	-574 221	-532 000	-542 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 167 503	-5 965 550	-6 787 236	-6 493 421
DRIFTSRESULTAT		2 906 462	4 104 742	3 334 764	3 569 579
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	149 576	155 845	0	0
Finanskostnader	12	-949 355	-1 303 401	-1 436 000	-874 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-799 779	-1 147 556	-1 436 000	-874 000
ÅRSRESULTAT		2 106 683	2 957 186	1 898 764	2 695 579
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 106 683	2 957 186		



BJERKEHAUGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 180 456, KUNDENR. 87

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	10 666 640	10 666 640
Tomt		1 079 249	1 079 249
Andre varige driftsmidler	14	1 429 250	1 640 339
Aksjer og andeler	15	51	51
Øremerkede bankinnskudd	23	714 361	711 396
SUM ANLEGGSMIDLER		13 889 551	14 097 675
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	6 000
Forskuddsbetalte kostnader		1 510 143	1 362 384
Andre kortsiktige fordringer	16	13 713	0
Andre driftskonti i OBOS-banken		16 961	4 359
Driftskonto OBOS-banken		329 239	563 908
Driftskonto OBOS-banken II		15 693	9 035
Skattetrekkkonto OBOS-banken		26 490	31 800
Sparekonto OBOS-banken		5 064 352	4 503 249
SUM OMLØPSMIDLER		6 976 591	6 480 736
SUM EIENDELER		20 866 142	20 578 412
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 232 * 100		23 200	23 200
		-44 948	
Udekket tap	17	195	-47 054 877
SUM EGENKAPITAL		-44 924	995 -47 031 677
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	63 375 943	66 274 725
Borettsinnskudd	19	1 053 000	1 053 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		64 428 943	67 327 725



10

Bjerkehaugen Borettslag

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		413 643	55 994
Skyldige offentlige avgifter	20	52 306	58 526
Påløpte renter		219 370	16 507
Påløpte avdrag		540 336	84 382
Annen kortsiktig gjeld	21	136 538	66 955
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 362 193	282 364
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 866 142	20 578 412

		106 053 00	
Pantstillelse	22	0 106 053 000	
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.02.2022
Styret i Bjerkehaugen Borettslag

Johan Søgaard Olsen/s/

Siv Andersen/s/

David Gulstad/s/

Irene Vabe/s/

Barbara Mitrevska/s/

NOTE: 1



REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 573 164
Balkongtillegg	1 398 000
Kabel-tv	615 120
Bredbånd	304 764
Parkering	142 900
Strøm elbil	63 800
Leie	40 968
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 138 716

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-33 264
Parkering	-24 247
Balkongtillegg	-6 000
Kabel-tv	-2 640
Bredbånd	-1 308
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 071 257

NOTE: 3

**ANDRE INNTEKTER**

Tomteleie garasjelaget	2 708
SUM ANDRE INNTEKTER	2 708

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-466 681
Overtid	-207
Annen lønn, ikke feriepenger	-6 000
Påløpte feriepenger	-66 641
Fri bolig	-25 584
Naturalytelser speilkonto	25 584
Arbeidsgiveravgift	-119 250
Pensjonskostnader	-1 733
Pensjonskostnader innskudd	-8 003
AFP-pensjon	-10 822
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-439
SUM PERSONALKOSTNADER	-679 776

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 260 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 118, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 215.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 978
SUM KONSULENTHONORAR	-9 978

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-741 204
Drift/vedlikehold VVS	-10 963
Drift/vedlikehold elektro	-188 061
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-50 947
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-78 022
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 075 197



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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-895 868
Feieavgift	-50 018
Renovasjonsavgift	-494 462
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 440 348

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-59 008
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 614
Verktøy og redskaper	-3 391
Driftsmateriell	-41 667
Lyspærer og sikringer	-6 707
Renhold ved firmaer	-299 625
Snørydding	-7 350
Andre fremmede tjenester	-2 749
Kontor- og datarekvisita	-7 789
Kopieringsmaterieill	-2 026
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 118
Porto	-2 867
Drivstoff biler, maskiner osv.	-13 817
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-57 489
Bank- og kortgebyr	-2 867
Velferdskostnader	-9 345
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-523 428

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 068
Kundeutbytte fra Gjensidige	135 508
SUM FINANSINNTEKTER	149 576

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-813 396
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-135 959
SUM FINANSKOSTNADER	-949 355

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1954	9 510 900
-----------------------------	-----------



Oppskrevet 1972	1 228 740
Korrigerings	-73 000
SUM BYGNINGER	10 666 640

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.91/bnr.37

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 134.

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

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin

Tilgang 2006	54 250	
Avskrevet tidligere	-54 249	
		1

Snøfreser

Tilgang 2006	49 750	
Avskrevet tidligere	-49 749	
		1

Traktor M.F. m.utstyr

Tilgang 1996	295 895	
Avskrevet tidligere	-295 894	
		1

Traktor nr. 5

Tilgang 1999	197 068	
Avskrevet tidligere	-197 067	
		1

Tørketrommel

Tilgang 2017	49 182	
Avskrevet tidligere	-15 984	
Avskrevet i år	-4 918	
		28 279

Vaskemaskin

Tilgang 2013	74 713	
Tilgang 2014	85 763	
Tilgang 2015	41 459	
Tilgang 2017	47 736	
Avskrevet tidligere	-149 974	
Avskrevet i år	-24 967	
		74 729

Avfallsanlegg

Tilgang 2019	1 485 725	
Avskrevet tidligere	-222 859	
Avskrevet i år	-148 573	
		1 114 294

Ladestasjon for el bil



15

Bjerkehaugen Borettslag

Tilgang 2015	89 640	
Tilgang 2017	143 239	
Avskrevet tidligere	-83 602	
Avskrevet i år	-23 288	125 989
Parkeringsplasser		
Tilgang 2001	60 260	
Avskrives ikke		60 260
Sykkelstativ		
Tilgang 2019	46 719	
Avskrevet tidligere	-11 680	
Avskrevet i år	-9 344	25 695
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 429 250
SUM AVSKREVET I ÅR		-211 089

NOTE: 15**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Grorud Samfunnshus.

Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

	Antall aksjer	Pålydende:	Balanseført verdi
Grorud Samfunnshus	51	1	51

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte 13 713

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 13 713

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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



NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,89 %. Løpetiden er 31 år.

	-65 010
Opprinnelig 2012	000
Nedbetalt tidligere	16 392 702
Nedbetalt i år	1 777 931
	-46 839 367

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 30 år.

	-30 000
Opprinnelig 2005	000
Nedbetalt tidligere	12 342 573
Nedbetalt i år	1 120 851
	-16 536 576

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -63 375 943

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1954 -1 053 000

SUM BORETTSINNSKUDD -1 053 000

NOTE: 20

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk -26 490

Skyldig arbeidsgiveravgift -25 816

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -52 306

NOTE: 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger -66 641

Påløpte kostnader -69 897

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -136 538

NOTE: 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 053 000
Pantelån	63 375 943
Påløpte avdrag	540 336
TOTALT	64 969 279



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

Bygninger	10 666 640
Tomt	1 079 249
TOTALT	11 745 889

NOTE: 23**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

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

Annen informasjon om borettslaget



Styrets arbeid

Styret har i 2021 gjennomført:

- 10 styremøter
- 1 digital Generalforsamling
- 1 fysisk Generalforsamling (diskusjonssaker)
- 1 regnskapsmøte hos OBOS

82 styresaker er behandlet.

Representasjon

Bjerkehaugen borettslag er andelseier i Grorud Samfunnshus. I 2021 har borettslaget hatt 1 styremedlem i styret i Grorud samfunnshus.

Informasjon til/fra beboere

Informasjon fra styret til beboere har skjedd gjennom Vibbo, SMS, informasjonsskriv som enten legges i postkassene eller hengt opp på oppslagstavlen i oppgangene. Styret legger i tillegg ut informasjon på Bjerkehaugen borettslags Facebookside.

ALLE henvendelser til styret sendes til: bjerkehaugen@styrerommet.no eller på Vibbos meldingstjenester.

Bomiljø

Det har vært et økende antall klager og konflikter i borettslaget i 2021. Styret har jobbet sammen med OBOS for å løse de ulike utfordringene. I noen av sakene har det kommet fram til en løsning, mens andre saker jobbes det fortsatt med. Felles for sakene er at det er tidkrevende saker og krever at en gjør de riktige grepene slik at det blir et best mulig resultat for borettslaget.

Styret er avhengig at alle respekterer husordensreglene og viser hensyn, både når man oppholder seg inne og ute i borettslaget. Det er også viktig at andelseiere informerer evt. leietakere om husordensreglene. Dette har vært en økende utfordring i årets som har vært. På grunn av Covid-19 jobber flere hjemmefra og har større behov for god arbeidsro.

Styret bestiller postkasseskilt, slik at alle beboere har samme utforming. Alle nye beboere får postkasseskilt gratis ved innflytting.

Anskaffelser

Styret har etter forslag fra beboere søkt om midler til miljøtiltak i borettslaget og fikk innvilget 200.000 til nye sykkelgarasjer. Obos har utvidet perioden til 1. juni og styret tar initiativ til oppstart av arbeidet våren 2022.

Dugnad og komprimatorbil

Det ble bestilt komprimatorbil høsten 2021 der flere deltok og det ble kastet mye søppel. Bilen måtte kjøre flere ganger. De øvrige dugnadene i 2021 ble utsatt pga covid-19 og smittesituasjonen.

Velferdstiltak

Velferdskomiteen måtte avlyse de fleste planlagte aktiviteter pga covid-19. Julegrantenning ble gjennomført til store og smås glede. Nye regler/avtale for leie av velferdsrommet gjelder også for 2021. Styret ønsker på vegne av beboerne å benytte anledningen til å takke velferdskomiteen for innsatsen i året som har gått. Grorud samfunnshus inviterte i desember til juleverksted for familier i borettslaget.

Støtte til aktiviteter

Velferden fikk midler til å bruke til aktiviteter for barn og voksne i borettslaget.

Endring av felleskostnader

Det var ingen endringer i felleskostnadene i 2021.

Søppel og papiravfall

Styret minnet om at alle avfallsposer må knytes godt (dobbel knute) før de kastes.

Det er 4 stasjoner i borettslaget hvorav en også har avfall til glass og metall (plassert ved Martin Skatvedts vei 5).

Styret har minnet beboere om at søppelkassen i miljøskapene er ment for husholdningsavfall. Papp og papir må deles opp i småbiter før det kastes. Styret har bedt om at alle som skal kaste store mengder papp/papir bruker den store containeren som er plassert ved Martin Skatvedts vei 18.

Alle beboere som røyker har blitt bedt om å ta ekstra ansvar for å ikke kaste sneiper i borettslagets uteområde, spesielt viktig i forhold til at små barn leker i området. Styret har minnet alle om å huske å kildesortere matavfall i grønn pose og plast i blå/lilla.

Vedlikehold

Styret har igangsatt maling og oppgradering av lys i alle oppganger. I tillegg er det gjennomført kontroll og mindre vedlikeholdsarbeider på diverse boenheter og fellesareal.

Andelseierens eget ansvar

Innvendig må beboerne regelmessig sørge for å rense sluk på badet.

Andelseierne er ansvarlig for at det elektriske utstyret og at installasjoner som er i leilighetene blir brukt rett og er i god stand. Selv om sikringsskapene er plassert i fellesarealer er den enkelte beboer pliktig til å påse at sikringsskap er stengt. Endringer i tilknytning til sikringsskapet og elektrisitet skal gjøres i samråd med godkjent elektriker. Samsvarserklæring må fremvises.

Ventiler i vinduer og vegger bør stå åpne hele året for å unngå mugg og dårlig inneklima.

Vinduene i trapperommene skal som hovedregel alltid være lukket. Dersom beboerne ønsker å lufte trapperommene med å åpne vinduene er man samtidig ansvarlig for å lukke disse etterpå.

Gulvvarmen på badet skal alltid stå på, også på sommeren. Dette for å sikre en stabil drift av varmekablene, på sommeren kan de stå på et minimum, men bør være påslått.

Ferieavvikling



Gårdservice har vært vikar for driftsleder under avtalte ferieperioder i 2021.

Driftsleder

Styret har en løpende dialog med driftsleder om de arbeidsoppgavene som utføres.

Annet vedlikehold

Styret minner alle beboerne om at fasadene er borettslagets ansvarsområde og at beboerne har et selvstendig ansvar for å følge husordensreglene. Dette gjelder f.eks. ved oppheng av paraboler, markiser o.l. Beboerne skal ta kontakt med styret dersom man er usikker på hva man kan gjøre på fasaden.

De som ønsker å anskaffe markise må ta kontakt for informasjon.

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 Øvre Romerike Drift og Renhold om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser som kan leies. Dersom du ønsker plass, ta kontakt med parkeringsansvarlig i styret på bjerkehaugen@styrerommet.no. Parkeringsplassen må sies opp skriftlig på mail av andelseier ved flytting.

Nøkler/skilt

Nøkler kan kjøpes/bestilles ved henvendelse til driftsleder og/eller Targjerd-Synnøve Andersen. Skilt til postkasse bestilles hos driftsleder. Normalt dekkes dette ved første innflytning.

Vaskeri

Borettslaget har 4 fellesvaskerier som ligger i Nedre Kalbakkvei 1 og Martin Skatvedts Vei 7-16-24. Det kreves ikke penger for å bruke vaskeriet.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86783204. 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Bjerkehaugen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021-2022	Maling av alle oppganger.
	Bytte av lys i alle oppganger.



2019 - 2019	Avfallsanlegg	Nytt avfallsanlegg.
2019 - 2019	Avfallsbrønn	Nye, nedgravde avfallsbrønner. Asfaltert rundt brønnene.
2015 - 2017	Div. oppgraderinger og vedlikehold	Etablert el-bil-plasser. Rehabilitering av inngangspartier, trapper og utearealer. Oppgradering av lekeplass. Asfaltering.
2014	Uteareal, oppganger og Kabel-TV	Oppgradering av lekeplass. Beplantning og opprydning av trær/busker. To nye vaskemaskiner. Oppussing av inngangspartier. Oppgradering av kabeltv-nett og digital infrastruktur.
2011 - 2013	Rehabiliteringsprosjekt	Rehabilitering av fasader og balkonger: Tilleggisolering med kompaktsystem, reparasjon/maling av grunnmurer, nye vinduer og balkongdører, nye balkonger, tilleggisolering på loft, utskifting drenering. Nytt callinganlegg
2011	Oppstart av rehabiliteringsprosjekt	Oppstart av rehabiliteringsprosjekt
2010	Drenering og trefelling	Drenering av Martin Skatvedts vei 2. Felling av trær.
2009 - 2009	Lekeplass og gatelyst	Oppgradering av lekeplass. Gatelyst i NKV 1-7. Forsøkt utbedret problemer med vann i kjeller i MSV 2.
2007 - 2007	Rengjøring av ventilasjonskanaler	
2006 - 2006	Reparasjon av tak/ velferdsrom	Reparasjon av tak, piper, totalreovering av velferdsrom
2004 - 2004	VVS rehabiliteringen avsluttet	
2004 - 2004	Maling av alle oppgangene	
2003 - 2003	Oppstart VVS rehabiliteringen	
2002 - 2002	Utskifting av brannsikringsutstyret	
1999 - 1999	Maling av vaskeriene	
1999 - 1999	Oppussing av fryseboksanlegget	
1998 - 1998	Modernisering av stigeledere/fordelere	Modernisering av stigeledere og fordelere
1994 - 1996	Fuktsanering av kjellerne	
1993 - 1993	Nye og større aluminiumsbalkonger	
1992 - 1992	Alle vinduer malt utvendig	
1985 - 1986	Nye vinduer	
1980 - 1981	Nye tak på alle blokker	



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 28.03.22 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 1.04.22

Selskapsnummer: 87 **Selskapsnavn:** Bjerkehaugen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Julie Falch og Steinar Andersen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 260 000.

For

Mot

Sak 5 Vedtektsendring - Valg av delegater til OBOS Generalforsamling

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling. Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs Generalforsamling»

For

Mot

Sak 6 Solcellepanel

Generalforsamlingen ber styret om å igangsette en utredning for mulighet til å installere solcellepaneler på borettslagets blokker. Utredningen skal også inneholde hva kostanden blir for en evt. innstallering.

For

Mot

Sak 7 Lufting av hund - Endring av husordensregler

Det stemmes for endringen av Husordensreglene

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 8 Fjerning av "lufting av hund forbudt" skilter

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For fjerning av "lufting av hund forbudt" skilter
- Mot fjerning av "lufting av hund forbudt" skilter

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Generalforsamlingen ber styret om å fjerne 90% av "lufting av hund forbudt" skiltene
- Generalforsamlingen ber styret om å gjøre en vurdering av hvilke skilter "lufting av hund forbudt" som skal fjernes

Sak 9 Valg av styre

Styreleder (1 skal velges)

- Johan Søgaard Olsen

Styremedlem (2 skal velges)

- David Gulstad
- Mari Sanden
- Siv Andersen

Varamedlem (2 skal velges)

- Øygunn Slettedal
- Tom Tolstrup Andersen

Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

- David Gulstad

Varadelegat (1 skal velges)

- Johan Søgaard Olsen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 11 Valgkomité

Targjerd-Synnøve Andersen og Rakel Hagen er valgt.

For

Mot

Sak 12 Velferdskomiteé

Tonje Tysland er valgt.

For

Mot

Sak 13 Delegater til årsmøte i Grorud Samfunnshus

David Gulstad og Rakel Hagen er valgt

For

Mot

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.