



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 105 667
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 787 084	8 348 189
Sum inntekter		8 787 084	8 348 189
Kostnader			
Lønnskostnad		308 070	296 660
Annen driftskostnad		5 532 104	6 056 568
Sum kostnader		5 840 174	6 353 228
Driftsresultat		2 946 910	1 994 962
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 473	85
Sum finansinntekter		4 473	85
Annen finanskostnad		874 783	568 928
Sum finanskostnader		874 783	568 928
Netto finans		-870 311	-568 843
Ordinært resultat før skattekostnad		2 076 599	1 426 118
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 076 599	1 426 118
Årsresultat		2 076 599	1 426 118
Totalresultat		2 076 599	1 426 118
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 076 599	1 426 118
Sum overføringer og disponeringer		2 076 599	1 426 118



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		32 631 540	32 631 540
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	2
Sum varige driftsmidler		32 631 541	32 631 542
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		808	801
Sum finansielle anleggsmidler		808	801
Sum anleggsmidler		32 632 349	32 632 343
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 637	532
Andre fordringer		10 267	220 618
Sum fordringer		20 904	221 150
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 265 620	1 685 769
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 265 620	1 685 769
Sum omløpsmidler		1 286 524	1 906 920
SUM EIENDELER		33 918 873	34 539 263



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		15 700	15 700
Sum innskutt egenkapital		15 700	15 700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		8 809 377	10 885 976
Sum opptjent egenkapital		-8 809 377	-10 885 976
Sum egenkapital		-8 793 677	-10 870 276
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		39 181 295	41 571 812
Øvrig langsiktig gjeld		2 771 100	2 771 100
Sum annen langsiktig gjeld		41 952 395	44 342 912
Sum langsiktig gjeld		41 952 395	44 342 912
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		152 405	149 493
Leverandørgjeld		480 644	442 163
Annen kortsiktig gjeld		127 105	474 971
Sum kortsiktig gjeld		760 154	1 066 627
Sum gjeld		42 712 549	45 409 539
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 918 873	34 539 263



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 499152

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 105 667
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 953 105 667
BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 787 084	8 348 189
Sum inntekter		8 787 084	8 348 189
Kostnader			
Lønnskostnad		308 070	296 660
Annen driftskostnad		5 532 104	6 056 568
Sum kostnader		5 840 174	6 353 228
Driftsresultat		2 946 910	1 994 962
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 473	85
Sum finansinntekter		4 473	85
Annen finanskostnad		874 783	568 928
Sum finanskostnader		874 783	568 928
Netto finans		-870 311	-568 843
Ordinært resultat før skattekostnad		2 076 599	1 426 118
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 076 599	1 426 118
Årsresultat		2 076 599	1 426 118
Totalresultat		2 076 599	1 426 118
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 076 599	1 426 118
Sum overføringer og disponeringer		2 076 599	1 426 118



Organisasjonsnr: 953 105 667
BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		32 631 540	32 631 540
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	1	2
Sum varige driftsmidler		32 631 541	32 631 542
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		808	801
Sum finansielle anleggsmidler		808	801
Sum anleggsmidler		32 632 349	32 632 343
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 637	532
Andre fordringer		10 267	220 618
Sum fordringer		20 904	221 150
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 265 620	1 685 769
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 265 620	1 685 769
Sum omløpsmidler		1 286 524	1 906 920
SUM EIENDELER		33 918 873	34 539 263

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	15 700	15 700
Sum innskutt egenkapital	15 700	15 700
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	8 809 377	10 885 976
Sum opptjent egenkapital	-8 809 377	-10 885 976
Sum egenkapital	-8 793 677	-10 870 276
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	39 181 295	41 571 812
Øvrig langsiktig gjeld	2 771 100	2 771 100
Sum annen langsiktig gjeld	41 952 395	44 342 912
Sum langsiktig gjeld	41 952 395	44 342 912
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	152 405	149 493
Leverandørgjeld	480 644	442 163
Annen kortsiktig gjeld	127 105	474 971
Sum kortsiktig gjeld	760 154	1 066 627
Sum gjeld	42 712 549	45 409 539
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	33 918 873	34 539 263



Organisasjonsnr: 953 105 667
BORETTLAGET BENTSEBRUGT 29/31

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

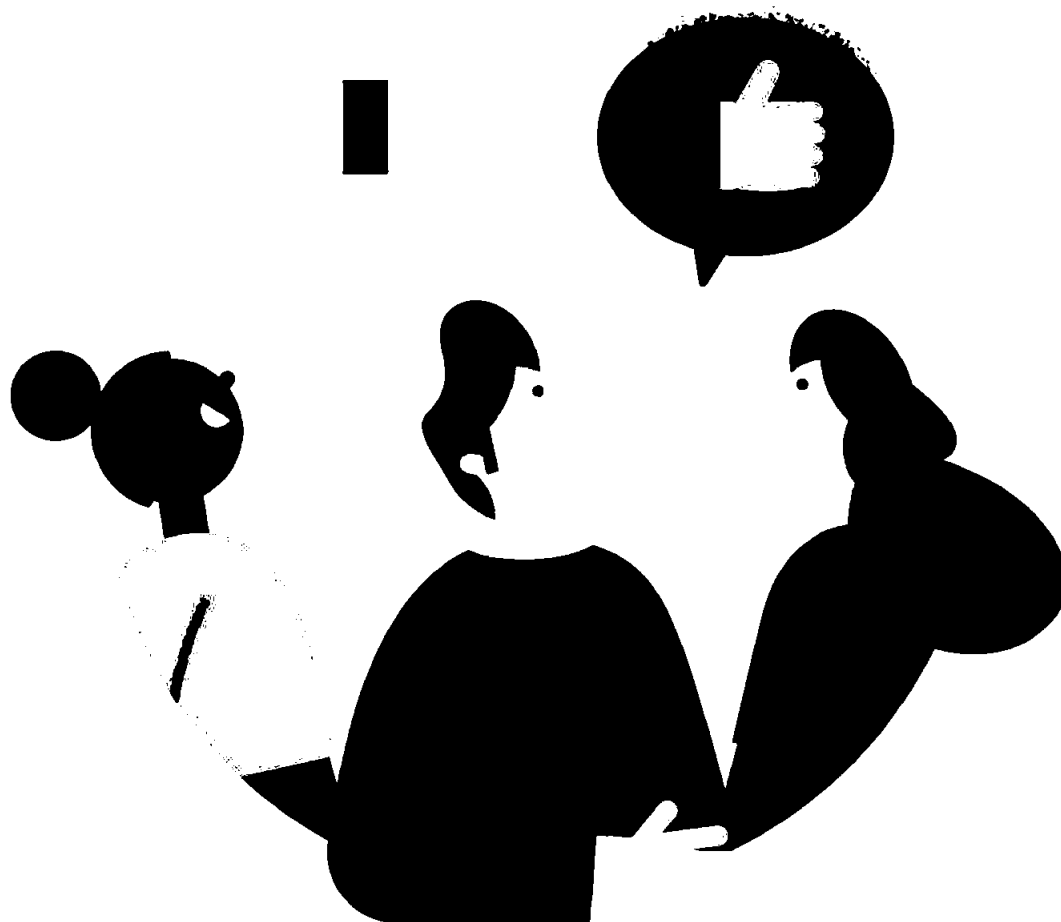
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

6099 Bentsebrugt. 29/31 B/L





Til andelseierne i Bentsebrugt. 29/31 B/L

**Velkommen til generalforsamling, tirsdag 13. juni 2023 kl. 18:00 i Klubbhuset til Sagene idrettsforening. Møterom Festsalen.
Adresse: Stavangergata 32, 0468 Oslo.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Bentsebrugt. 29/31 B/L det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen 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 generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen 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.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Bentsebrugt. 29/31 B/L
avholdes tirsdag 13. juni 2023 kl. 18:00 i Klubbhuset til Sagene idrettsforening.
Møterom Festsalen.
Adresse: Stavangergata 32, 0468 Oslo.

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 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- Styrets forslag til styrehonorar er satt til kr. 270.000 iht. budsjettet

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 4 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 31.03.2023
Styret i Bentsebrugt. 29/31 B/L

Tom Andre Hjelseth Mygland Anne-Lotte Hernæs Stian Henry Nordfjellmark Nikolaj
Skybakmoen Karin Maria Zerener

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tom Andre Hjelseth Mygland	Bentsebrugata 31 D
Styremedlem	Anne-Lotte Hernæs	Bentsebrugata 31 D
Styremedlem	Stian Henry Nordfjellmark	Bentsebrugt 29 A
Styremedlem	Nikolaj Skybakmoen	Bentsebrugata 31 D
Styremedlem	Karin Maria Zerener	Bentsebrugata 31 E
Varamedlem	Tonje Møller Lie	Bentsebrugata 29 A

Valgkomiteen

Ådne Loennechen Feiring Bentsebrugata 31 D

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Bentsebrugt. 29/31 B/L

Borettslaget består av 157 andelsleiligheter.

Bentsebrugt. 29/31 B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953105667, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Bentsebrugata 29-31

Gårds- og bruksnummer:

222 14 15

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.

Bentsebrugt. 29/31 B/L har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har i styreperioden 2020/2021 bestått av følgende styremedlemmer:

Styreleder: Tom Andre Hjelseth Mygland

Styremedlem: Stian Nordfjellmark

Styremedlem: Karin Zerener

Styremedlem: Lotte Hernæs

Styremedlem: Nikolaj Skybakmoen

Det har ikke var innvalgt varamedlemmer for perioden

Styreperioden 2022-2023 har vært preget av et høyt aktivitetsnivå for styret. Arbeid med radiatoranlegg, bytte av internettleverandør til Homenet og rens av ventilasjon og fokus på kostnadskontroll.

Det har i perioden blitt avholdt 11 styremøter hvor det har blitt ført protokoll.

Styremøtene har i all hovedsak blitt gjennomført digitalt og dette har fungert bra.

I tillegg har styret gjennomført møter med leietakere av næringslokaler, leverandører og diverse befaringer gjennom året.

Bytte av internettleverandør

Etter en lengre prosess med vurdering av leverandører valgte vi sommeren 2022 Global Connect (tidligere Homenet) som ny leverandør av internett og TV. Avtalen omfattet at alle beboere nå har en 500 megabit linje som del av felleskostnadene, og dette vil koste 174 kr pr måned. Videre vil det bli valgfritt om man ønsker å tegne et individuelt TV-abonnement. Avtalen trådte i kraft 1. oktober 2022. Prosjektet omfattet bytte av infrastruktur flere steder i bygget, samt bytte av router i alle leiligheter. Dette har krevd en del koordinering, men vi er godt fornøyd med resultatet. Dersom du har spørsmål om TV, oppgradering av internett eller hvilke produkter som er tilgjengelige skal du ta kontakt med Global Connect.

Rens av ventilasjon

Høsten 2022 ble det gjennomført en rens av ventilasjonskanalene i bygget. Dette omfattet rens av alle sjakter, aggregat på loftet og rørledningen fram til avtrekkspunktet i alle leilighetene.

Under rensen ble det også gjort en kartlegging av hva slags kjøkkenventilator som var koblet til anlegget i de enkelte leilighetene. Styret har sett på anlegget sammen med fagfolk og konkludert med at ingen avtrekksvifter skal være direkte koblet til anlegget. Bakgrunnen for dette er både brannfare, at det blåser sjenerende lukt inn i andre leiligheter og at det forstyrrer sirkulasjonen i anlegget.

Det ble identifisert ca 20 leiligheter med slike vifter tilkoblet. Disse har mottatt et pålegg om å koble fra disse viftene (sendt ut i mai 2023)

Vi minner om at det er svært viktig at man har god tilluft til leiligheten og avtrekket på badet for at anlegget skal fungere som det skal. Dette er beskrevet i detalj på våre nettsider:

https://bentsebrugata.no/?page_id=1523



Felleskostnader

Styret har hatt et stort fokus på kostnader gjennom styreperioden. Og vi ønsker å holde lavest mulig felleskostnader for beboerne. Etter en ny budsjettgjennomgang på vårparten 2022, ble det besluttet å sette ned felleskostnadene med 15 % fra august 2022.

Arbeid med radiatoranlegget

Styret har videreført arbeidet med mer rasjonell drift av radiatoranlegget som ble beskrevet i fjorårets beretning. I løpet av vinteren har en av de gamle bergvarmepumpene som ble satt i drift i fjor stoppet, og det er vurdert at det ikke er hensiktsmessig å reparere denne. Vi har i løpet av vinteren hatt bistand av Enøk Energi for å sikre at ekspansjonen i anlegget fungerer som det skal. Styret vil jobbe videre med mer rasjonell drift av anlegget i kommende styreperiode. Det vil bli vurdert om det er hensiktsmessig å gjøre utbedringer.

Næringslokaler

Styret har jobbet med generell oppfølging av leietakerne i næringslokalene gjennom styreperioden. Synsam har gjennomført en oppgradering av sine lokaler og har i den forbindelse etablert nytt ventilasjonsanlegg med utkast mot gaten. De har samtidig forlenget sin leiekontrakt.

Styret har i løpet av året jobbet med en større gjennomgang av felleskostnader for næringslokalene. Vi har hatt bistand av Obos-advokatene for å vurdere hvordan disse felleskostnadene kan reguleres, med bakgrunn i de inngåtte kontraktene og generelle bestemmelser. Ved utgangen av styreperioden er dette arbeidet ikke ferdigstilt.

Øvrig vedlikehold

Det ble byttet en vaskemaskin i 4. etg i oktober.

Styret besluttet også å fjerne låsene på vaskerommene, da det var kommet henvendelser om dette fra beboere og vi har gått vekk fra stål nøkler i Bentsebrugata 29 A og B.

Styret har jobbet med en langsiktig vedlikeholdsplan i løpet av styreperioden. Ved utgangen av perioden er ingen av disse prosjektene besluttet igangsatt.

Andelshavers vedlikeholdsplikt

Vi minner om at andelshaver plikter å vedlikeholde sin leilighet i samsvar med bestemmelsene i andelshavers vedlikeholdsplikt i vedtektene våre: https://bentsebrugata.no/?page_id=174

Vi har også informasjon om dette på denne nettsiden: https://bentsebrugata.no/?page_id=701

Vi minner spesielt om å rense sluket i dusjen jevnlig. Det er også viktig at man vasker av de utvendige listene på vinduene en gang pr år, spesielt på de vestvendte vinduene. Dette forlenger levetiden på malingen.

Vindus og balkongprosjektet

I etterkant av balkongprosjektet har det kommet spørsmål om trekk fra dørtersklene i enkelte av leilighetene. Høsten 2022 gjennomførte styret, Viking Entreprenør og en uavhengig vindusspesialist en kontroll av utførelsen av innsetting av verandadøren i et utvalg av leiligheter i Borettslaget. På bakgrunn av dette var det nødvendig å gjøre en etterkontroll av dørene i alle leilighetene. Formålet for kontrollen er å sikre at utførelsen av arbeidene på verandadøren er i samsvar med det som er prosjektert. Kontroll og utbedringer der det var behov for det ble gjennomført i to omganger høsten 2022 og våren 2023. Styret anser denne saken som avsluttet.



HMS

I samarbeid med ISS er det gjennomført årlig vernerunde med gjennomgang av alle fellesarealer. Etter denne runden ble det påpekt enkelte avvik som senere er blitt rettet av vaktmester og elektriker.

Styret har i løpet av perioden gjort en risikovurdering for legionellaoppblomstring i tappevannsanlegget levert av Kompa. Det ble påpekt enkelte tiltak som er iverksatt. Det er laget en egen temaside om hva andelshavere bør gjøre for å forhindre legionella i sitt dusjhode her: https://bentsebrugata.no/?page_id=1955

Det er blitt gjennomført kontroll og test av brannvarslingsanlegget i bygget. Vi minner om at det er viktig at alle beboere setter seg inn i hvordan anlegget fungerer.

Vinteren 2023 har vi hatt større utfordringer med skadedyr i kjelleren enn tidligere vintre. Vi har blant annet hatt et tilfelle av at skadedyr har gnagd seg ut av avløpsrør i kjelleren. Styret har hatt en større gjennomgang av kjelleren, hvor det er funnet avvik og rotteaktivitet i flerestakekummer. Vi er i dialog med leverandører for å få utbedret dette i løpet av sommeren 2023.

Borettslaget har en løpende avtale med Anticimex som følger opp skadedyrbekjemping med feller som inspiseres jevnlig. Vi ber alle beboere melde fra til styret om man observerer skadedyr eller rottemøkk i kjelleren. Det er svært viktig at ingen beboere oppbevarer matvarer eller andre ting som kan tiltrekke seg skadedyr i kjelleren.

Vaktmester

I løpet av styreperioden er det meldt ca 50 saker til vaktmester via kontaktskjemaet på nettsiden. Her skal alle saker som beboere trenger bistand til fra vaktmester i fellesarealer meldes inn. Vaktmester er hos oss 2 faste dager pr uke og en god oppgaveliste bidrar til at vaktmester kan gjøre en god jobb for oss. I tillegg har vaktmester utført diverse oppgaver på vegne av styret som eksempelvis: fjerning av tagging, fjerning av div. ting stående i oppganger, fellesareal, loft og kjeller. Vaktmester har også hatt den årlige vernerunden med styrets HMS-ansvarlig og foretatt risikovurderinger iht. gjeldende forskrifter. Vi minner om at vaktmester ikke kan bistå beboere med hjelp til forhold som er omfattet av andelshavers vedlikeholdsplikt.

Dugnad

Det har blitt gjennomført dugnad høsten 2021 og våren 2022 med bra oppmøte. Vi minner om at alle andelshavere som møter opp på dugnaden får 500 kr refundert på husleien.

Under dugnadene er det blitt ryddet, kostet, kastet rot og skrot og fjernet sykler. Vi har et begrenset antall sykkelparkeringer i våre fellesarealer og oppfordrer beboere til å oppbevare eventuelle ekstrasykler i egen bod.

Vi oppfordrer beboere som har forslag til enkle forbedringer/oppgraderinger etc som kan gjennomføres på en dugnad om å ta kontakt med styret om dette.



Hensetting av avfall i gang, kjeller og bakgård

Styret opplever at det i økende grad blir hensatt avfall i borettslagets fellesområder og bakgård. Hensatte gjenstander og søppel i fellesområdene må fjernes og kjøres til gjenbruksstasjon av ISS, noe borettslaget må betale for. Vi minner om endringene som ble gjort i ordensreglene i fjor knyttet til hensetting av avfall i bakgården.

Punkt 3 i husordensreglene

Husholdningsavfall skal kastes på anvist sted. Papir skal kastes i papirkontainer. Øvrig søppel (brune- og hvitevarer, møbler, klær og lignende) skal leveres til gjenvinningsstasjoner. Søppel skal ikke hensettes utenfor søppelkassene eller i borettslaget sine fellesarealer, dette anses som brudd på ordensreglene. Beboere som har behov for å oppbevare avfall i bakgården i forbindelse med oppussing i mer enn 24 timer, skal innhente tillatelse fra styret til dette. Avfallssekker skal ikke plasseres i bakgården eller på gaten utenfor blokken uten tillatelse fra styret.

Vi ønsker også å minne alle om at gangarealet utenfor leiligheten ikke skal benyttes om oppbevaringsplass grunnet brannsikkerhet. Dette er spesielt viktig i oppgang 29 A og B der vi har svært mange leiligheter pr etasje og det er viktig at rømningsveier ikke blokkeres.

Forsikringssaker

Borettslaget har hatt en markant økning i saker som blir meldt inn på vår bygningsforsikring de seneste årene. Flere av disse sakene knyttes til skader på baderom. Styret minner om at alle andelshavere plikter å vedlikeholde badene løpende. Dette forhindrer skader. En økning i antall saker fører til at forsikringspremien vi må betale stiger fra år til år.

Beboerhenvendelser og kommunikasjon

Styret mottar hvert år en lang rekke generelle henvendelser fra beboere, spesielt fra nyinnflyttede. Det er hyggelig å hjelpe beboere med spørsmål, men vi oppfordrer alle om å sjekke ut nettsiden før man sender inn spørsmål til styret. Hjemmesiden oppdateres jevnlig med informasjon styret mener alle kan ha nytte av. Vi oppfordrer spesielt beboere om å selv orientere seg om hva som er andelshavers og hva som er borettslagets vedlikeholdsplikt, dersom man er i tvil om det. Dette er beskrevet i vedtektene våre, borettslagsloven og man finner mange nyttige artikler om dette ved å søke på Google.

Dersom du har spørsmål til styret oppfordrer vi deg først og fremst til å ta kontakt ved å sende en melding via Vibbo. Da ser styret automatisk hvilken leilighet spørsmålet gjelder, noe som gjør det enklere å gi et fornuftig svar.

Spørsmål om H-nummer/Bruksenhetsnummer

Styret har fått flere spørsmål om hva korrekt H-nummer/bruksenhetsnummer er for enkelte leiligheter i 29A og 29B. Det fremstår som om det kan være noen feilregistreringer her. Styret har startet et arbeid for å prøve å rydde opp i dette, men arbeidet er ikke ferdigstilt ved utgangen av styreperioden.



Bomiljø

Styret oppfatter at vi har et godt bomiljø og oppfordrer alle beboere om å bidra til godt naboskap.

Vi minner om at alle andelshavere plikter å følge ordensreglene. Ordensreglene er fastsatt av generalforsamlingen og finnes på www.bentsebrugata.no.

Styret ønsker å minne beboerne om at vi har en Bomiljøtjeneste fra Securitas som kan tilkalles dersom du finner behov for det. Bomiljøtjenesten er gratis for alle beboere å benytte. I etterkant av utrykningen mottar styret en rapport som gjør at vi kan følge opp sakene på en objektiv måte for alle involverte parter.

Det siste året har vi hatt enkelte tilfeller av tagging på vår fasade. Å fjerne tagging er kostbart, så vi oppfordrer alle beboere om å melde fra direkte til politiet om de observerer tagging eller annet form for hærverk på vår fasade.

Oppfølging av vedtak knyttet til utredning av solcelleanlegg

Styret har valgt å ikke følge opp vedtaket fra generalforsamlingen om utredning av solcelleanlegg. Bakgrunnen for dette er både å holde kostnadene nede og at det ikke har vært kapasitet til å igangsette et slik omfattende prosjekt. Vår vurdering er at fremtidig styre kan sette i gang en slik utredning på eget initiativ i fremtiden, dersom man skulle finne det hensiktsmessig.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til fjernvarme og TV-anlegg. Avviket knyttet til TV skyldes bytte av leverandør der betaling for TV ble tatt ut av husleien. Dette er nærmere beskrevet i styrets beretning.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak rentøkninger på selskapets lån.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr. 31.12.2022 **kr 526 370** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bentsebrugt. 29/31 B/L.

Lån

Bentsebrugt. 29/31 B/L har lån har to lån i Handelsbanken og ett lån i Husbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Bentsebrugt 29/31

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Bentsebrugt 29/31.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0WEUJENHVE-MQ0H6-TVLZ1-0MONG-E64CX



BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31 ORG.NR. 953 105 667, KUNDENR. 6099

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		840 293	906 543	840 293	526 369
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 076 599	1 426 118	1 997 324	2 420 000
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel	15	1	0	0	0
Tillegg salgssum anl. midler	15	2	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	0	13 755 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 390 517	-15 247 367	-2 482 000	-2 291 000
Innsk. øremerk. bankkto		-7	-1	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-313 922	-66 250	-484 676	129 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		526 370	840 293	355 617	655 369

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 286 524	1 906 920
Kortsiktig gjeld	-760 154	-1 066 627
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	526 370	840 293



**BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31
ORG.NR. 953 105 667, KUNDENR. 6099**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 754 311	8 270 583	8 802 000	8 388 000
Andre inntekter	3	32 773	77 606	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		8 787 084	8 348 189	8 802 000	8 388 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-38 070	-36 660	-37 000	-38 000
Styrehonorar	5	-270 000	-260 000	-260 000	-270 000
Revisjonshonorar	6	-17 368	-15 264	-17 500	-18 000
Forretningsførerhonorar		-270 938	-264 318	-275 000	-282 000
Konsulenthonorar	7	-23 228	-36 259	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-897 704	-1 307 071	-1 055 000	-505 000
Forsikringer		-494 396	-443 490	-484 000	-533 000
Kommunale avgifter	9	-850 465	-816 061	-834 000	-959 000
Energi/fyring	10	-1 389 675	-1 672 955	-1 700 000	-1 100 000
TV-anlegg/bredbånd		-640 173	-783 118	-874 176	-328 000
Andre driftskostnader	11	-948 158	-718 033	-702 000	-749 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 840 174	-6 353 228	-6 278 676	-4 822 000
DRIFTSRESULTAT		2 946 910	1 994 962	2 523 324	3 566 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	4 473	85	0	0
Finanskostnader	13	-874 783	-568 928	-526 000	-1 146 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-870 311	-568 843	-526 000	-1 146 000
ÅRSRESULTAT		2 076 599	1 426 118	1 997 324	2 420 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 076 599	1 426 118		



**BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31
ORG.NR. 953 105 667, KUNDENR. 6099**

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	32 466 237	32 466 237
Tomt		165 303	165 303
Andre varige driftsmidler	15	1	2
Øremerkede bankinnskudd	21	808	801
SUM ANLEGGSMIDLER		32 632 349	32 632 343
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 267	15 418
Kundefordringer		10 637	532
Forskuddsbetalte kostnader		0	205 200
Driftskonto OBOS-banken		1 265 510	1 685 660
Sparekonto OBOS-banken		110	109
SUM OMLØPSMIDLER		1 286 524	1 906 920
SUM EIENDELER		33 918 873	34 539 263

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 157 * 100		15 700	15 700
Udekket tap	16	-8 809 377	-10 885 976
SUM EGENKAPITAL		-8 793 677	-10 870 276

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	39 181 295	41 571 812
Borettsinnskudd	18	2 556 000	2 556 000
Annen langsiktig gjeld	19	215 100	215 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		41 952 395	44 342 912

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		127 105	132 180
Leverandørgjeld		480 644	442 163
Påløpte renter		22 463	16 280
Påløpte avdrag		129 942	133 213
Annen kortsiktig gjeld		0	342 791
SUM KORTSIKTIG GJELD		760 154	1 066 627

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 918 873	34 539 263
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	20	60 445 000	60 445 000
---------------	----	------------	------------

Garantiansvar		0	0
---------------	--	---	---

Oslo, 31.03.2023

Styret i Borettslaget Bentsebrugt 29/31

Tom Andre Hjelseth Mygland/s/ Anne-lotte Hernæs/s/

Stian Henry Nordfjellmark/s/

Nikolaj Skybakmoen/s/

Karin Maria Zerener/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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 652 800
Forretningslokale	1 849 883
Bad	1 761 144
Balkong	720 144
Kabel-TV	447 921
Bredbånd	235 029
Dugnad	56 520
Lagerlokale	26 348
Felleskostnader næringsseksjon	21 246
Eiendomsskatt	2 676
Bod	600
Deltagelse dugnad	-20 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 754 311

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	35
Innbetalt av Uip Drift AS, gjelder strøm til bysykkelstativ for 2021	2 605
KPI	30 133
SUM ANDRE INNTEKTER	32 773

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-38 070
SUM PERSONALKOSTNADER	-38 070

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 270 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 368.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-12 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 228
SUM KONSULENTHONORAR	-23 228

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-353 447
Drift/vedlikehold VVS	-28 206
Drift/vedlikehold elektro	-87 670
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-320
Drift/vedlikehold heisanlegg	-2 523
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-103 869
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 307
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-106 408
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-170 520
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-2 435
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-897 704

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-51 812
Vann- og avløpsavgift	-411 025
Renovasjonsavgift	-387 628
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-850 465

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-689 026
Fjernvarme	-700 649
SUM ENERGI / FYRING	-1 389 675

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-28 843
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-28 170
Driftsmateriell	-3 430
Vaktmestertjenester	-472 219
Vakthold	-107 453
Renhold ved firmaer	-190 209
Snørydding	-103 994
Andre fremmede tjenester	-4 053
Andre kontorkostnader	-4 708
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-5 059
Tap v/avgang anleggsmidler	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-948 158

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 173
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 292
SUM FINANSINTEKTER	4 473

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån, HABA05	-386 502
Renter og gebyr på lån, HANBA3	-349 221
Renter og gebyr på lån, HUS101	-94 440
Renter og gebyr på lån, HUS601	-44 331
Renter på leverandørgjeld	-289
SUM FINANSKOSTNADER	-874 783

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	4 863 191
Påkostet 2017-2019, balkonger	16 994 047
Påkostning 2000-2004	10 609 000
SUM BYGNINGER	32 466 237

Tomten er kjøpt

Gnr.222/bnr.14 M. flere

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin			
Tilgang 2014	45 072		
Avskrevet tidligere	-45 071		1
Fyringsanlegg			
Tilgang 2001	221 149		
Avgang 2022	-1		
Avskrevet tidligere	-221 148		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			1

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**

Handelsbanken, HABA05

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,94 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2018	-16 750 000	
Nedbetalt tidligere	1 568 666	
Nedbetalt i år	423 494	
		-14 757 840

Handelsbanken, HANBA3

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,94 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2021	-13 755 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	382 590	
		-13 372 410

Husbanken, HUS101 (tidligere HUS601)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2004	-27 120 000	
Nedbetalt tidligere	14 484 522	
Nedbetalt i år	1 584 433	
		-11 051 045

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-39 181 295**

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-2 556 000	
-------------	------------	--

SUM BORETTSINNSKUDD **-2 556 000**

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum næringslokaler	-215 100	
--------------------------	----------	--

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-215 100**



NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 485 000
Pantelån	39 181 295
Påløpte avdrag	129 942
TOTALT	41 867 237

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

Bygninger	32 466 237
Tomt	165 303
TOTALT	32 631 540

NOTE: 21

ØREMERKEDE BANKINNSKUDD

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

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6650047. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

Under finnes en oversikt over større vedlikehold som er utført av borettslaget. Oversikten er sist oppdatert høsten 2021 av sittende styre. Sittende styre har begrenset med kunnskap om prosjektene som er blitt gjennomført før 2015.

I tillegg til arbeidene som omtales her så utføres det løpende mindre vedlikeholdsarbeider gjennom året.

Det taes forbehold om feil.

En oppdatert versjon av oversikten under finnes på våre nettsider www.bentsebrugata.no

2021	<ul style="list-style-type: none">· Etablert avtrekkspipe opp langs fasaden fra avtrekksanlegget til Tiffanys Bjølsen.· Byttet 2 vaskemaskiner og 1 tørketrommel i vaskeriene i oppgang 29.· Byttet brannslukningsapparater i alle leiligheter.· Byttet defekt ekspansjonsanlegg til radiatoranlegget.· Gjennomført periodisk kontroll av elanlegget i fellesarealene.
2020	Installert elektroniske låser med brikkenøkler i alle oppgangsdører og port, samt loft og kjeller i 29 A og 29 B.



2019	
	<p>Balkongprosjekt som omfattet:</p> <ul style="list-style-type: none">· Etablering av balkonger på 141 av leilighetene.· Utskifting av vinduer i alle leiligheter· Utskifting av vinduer i alle oppganger.· Utskifting av 1 stk radiator i alle leiligheter.· Installasjon av Elysatoranlegg for radiatoranlegget.· Etablering av felles brannvarslingsanlegg i 31A-E· Maling av 29 A og B sin fasade mot bakgården.· Maling av 31A-E sin fasade mot Advokat Dehlis Plass. <p>· <i>Byggearbeidene i balkongprosjektet ble ferdigstilt våren 2019.</i></p>
2018	<p>Lydisolert taket i næringslokalet under 31D (Tiffanys Bjølsen) i forbindelse med at lokalet ble leid ut til ny leietaker.</p>
2017	<p>Brann tekniske utbedringer på loft og i kjeller. Omfattet bytte blant annet loftsører og brantetting en rekke steder.</p>
2016	<p>Byggteknisk gjennomgang av bygget som forberedelse til Balkongprosjektet.</p>
2015	<p>Kontroll av brann sikkerhet: Ny optisk røykvarsler (batterilevetid ca 10 år) og sjekk/ oppdatering av brannslukningsapparat i alle leiligheter.</p>
2014	<p>Alle oppganger er sparklet og malt, samt nytt gulv i 29.</p>
2013	<p>Gjennomgang av elektrisk anlegg i fellesarealene i borettslaget med nødvendig oppgradering</p>
2012	<p>Oppgradering av callinganlegg og installering av port inn til bakgården</p>
2011/2009/2007/2008	<p>Nytt tak Rehabilitering av det største næringslokalet</p> <p>Lovpålagt overgang fra felles til individuell måling av strøm</p> <p>Overgang til fjernvarme fra Hafslund</p>



	Utskifting av alle brannslukningsapparater Oppgradering av bakgård
2005/2002/2003/1999/2000	Nye branndører i fellesarealene Fellesmåling av strøm innført Skiftet oljetank, overgang til varmepumpeanlegg Rehabilitering av bad i alle leiligheter Skifting av vannrør og bunnledninger Innsatt ventilasjonsanlegg i hele borettslaget Fasaderehabilitering Endret leverandør av kabel-tv, fra UPC til Canal Digital
1999 1994 1993/1994 1987 1983 1981 1939	Nye entredører til leilighetene (B30) Kabel-TV innlagt - Janco (senere kjøpt opp av UPC) Oppgradering av elektrisk anlegg Utskifting av vinduer i hele borettslaget Fasaderehabilitering Solgt til borettslaget av Oslo kommune Bygningene oppført





6099 Bentsebrugt. 29/31 B/L

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](mailto: oef@obos.no)

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