



Årsmøte 2022

0200 Bjerke Borettslag

Til andelseierne i Bjerke Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 28.april 2022 kl. 18.00 i Årvoll Skole.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. 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 Bjerke Borettslag 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 Bjerke Borettslag
avholdes 28.april 2022 kl. 18.00 i Årvoll skole.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

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

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring – valg av delegerte til OBOS Generalforsamling
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 14.3.2022
Styret i Bjerke Borettslag

Kjersti Kellner Espen Burud Ekeberg Yishiow Lin

Liza Marie Storm Lysaker Ammar Sajjad Zainee

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kjersti Kellner	Refstadsvingen 21
Nestleder	Espen Burud Ekeberg	Refstadsvingen 1
Styremedlem	Yishow Lin	Refstadsvingen 5
Styremedlem	Liza Marie Storm Lysaker	Refstadsvingen 13
Styremedlem	Ammar Sajjad Zainee	Refstadsvingen 17
Varamedlem	Reza Hosseini	Refstadsvingen 1
Varamedlem	Anette Sandvær	Refstadsvingen 7
Varamedlem	Tahir Sohail Sheikh	Refstadsvingen 13
Varamedlem	Therese Skrefsrud	Refstadsvingen 3

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Kjersti Kellner	Refstadsvingen 21
Varadelegert	Espen Burud Ekeberg	Refstadsvingen 1

Valgkomiteen

Liv Toril Bjerkholt	Refstadsvingen 3
Gilberto de Jesus Teixeira	Flyttet
Merete Vestli	Refstadsvingen 7

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

Generelle opplysninger om Bjerke Borettslag

Borettslaget består av 303 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Bjerke Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948 183 382, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune med følgende adresse:

Refstadsvingen 1-23 2
Gårds- og bruksnummer:
85 173 175 180

Første innflytting skjedde i 1961. Tomten, kjøpt i 1986 er på 36 974 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.

Bjerke Borettslag hadde ca. 1,35 årsverk med 2 ansatte i 2021.

Det var en registrert arbeidsskade i 2021, en finger som kom i klem i forbindelse med vaktmesterarbeidet.

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.

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 11 styremøter. Styrerommet i Refstadsvingen 17 har vært bemannet hver onsdag mellom kl. 18.00 og 20.00 med noen unntak i fellesferien, romjulen og Covid-19 pandemien.

I foregående periode har styret utført ulike tiltak

- Nye inngangstrapper i blokkene 1, 2 og 5.
- Startet totalrehabilitering av heiser i høyblokkene.
- Oppgradert brannvarslingsanlegget med direkte tilkobling til brannvesenet.
- Oppgradert uteområder foran lavblokkene.
- Startet opp arbeidet med å oppgradere lekeplassen ved lavblokkene.

Totalrehabiliteringen av heisene vil fortsette i neste periode.

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 18 405 479.

Andre inntekter består i hovedsak av vaskeriinntekter og utleie plass til basestasjoner.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 28 731 153.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at rehabilitering av heiser, og nye inngangspartier (ca.15 millioner, se note 8) som ikke var medtatt i opprinnelig budsjett. I tillegg ble energikostnadene ca. 2 mill. kr høyere enn det som var budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 11 617 620 og foreslås dekket ved overføring fra 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 – 2 798 374 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2022. Budsjettet innebærer et låneopptak på kr 15 000 000 og en økning av felleskostnader på 3 % fra 1.1. og 5 % fra 1.4.2022 Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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 12 400 000 til større vedlikehold som bl.a. omfatter ferdigstilling av heisprosjektet.

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 og er vanskelige å anslå. I tråd med estimerer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 vil øke som en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bjerke Borettslag.

Lån

Borettslaget har 1 lån i Husbanken, flytende rente, løpetid til 2037.

Borettslaget har 1 lån i Obos-banken, flytende rente, løpetid til 2044.

Lånet i Obos-banken økes med delutbetalinger for å dekke kostnadene til nye heiser i høyblokkene. Resterende lånetilsagn i Obos-banken pr 31.12.2021 er 15 millioner.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 2,5 % i 2022.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3 % fra 1.1. og 5 % fra 1.4.2022. I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Bjerke Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Bjerke 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.



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 17. Mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

BJERKE BORETTSLAG
ORG.NR. 948 183 382, KUNDENR. 200

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.		6 701 963	4 834 437	6 701 963	-2 798 374
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-11 617 620	6 384 677	5 212 200	-5 917 600
Tilbakeføring av avskrivning	15	66 900	82 953	70 000	75 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-107 500	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	62 407 560	0	0	15 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-60 357 177	-4 487 604	-4 747 000	-4 998 000
Utlån langsiktig fordring		0	-5 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-9 500 337	1 867 527	535 200	4 159 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	23	-2 798 374	6 701 963	7 237 163	1 361 026
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 029 305	8 005 504		
Kortsiktig gjeld		-3 827 679	-1 303 541		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	23	-2 798 374	6 701 963		

BJERKE BORETTSLAG
ORG.NR. 948 183 382, KUNDENR. 200

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	18 221 160	17 878 536	18 217 000	19 620 000
Andre inntekter	3	184 319	159 269	155 000	155 000
SUM DRIFTSINNEKTER		18 405 479	18 037 805	18 372 000	19 775 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 128 833	-836 653	-924 000	-954 000
Styrehonorar	5	-450 000	-310 000	-450 000	-450 000
Avskrivninger	15	-66 900	-82 953	-70 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-12 670	-11 295	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-267 470	-260 950	-267 000	-274 000
Konsulenthonorar	7	-17 304	-123 924	-96 000	-96 000
Kontingenter		-60 600	-60 600	-60 600	-60 600
Drift og vedlikehold	8	-16 857 116	-1 373 963	-2 400 000	-12 400 000
Forsikringer		-599 827	-549 531	-572 000	-625 000
Kommunale avgifter	9	-2 321 240	-2 180 372	-2 197 200	-2 382 000
Energi/fyring	10	-4 463 170	-2 071 280	-2 560 000	-4 420 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 356 149	-1 008 659	-1 350 000	-1 380 000
Andre driftskostnader	11	-1 129 874	-934 459	-1 100 000	-1 260 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-28 731 153	-9 804 641	-12 058 800	-24 388 600
DRIFTSRESULTAT		-10 325 674	8 233 164	6 313 200	-4 613 600
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	10 017	30 179	10 000	8 000
Finanskostnader	13	-1 301 963	-1 878 666	-1 111 000	-1 312 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 291 946	-1 848 487	-1 101 000	-1 304 000
ÅRSRESULTAT		-11 617 620	6 384 677	5 212 200	-5 917 600
Udekket tap		-11 617 620	0		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	6 384 677		

BJERKE BORETTSLAG
ORG.NR. 948 183 382, KUNDENR. 200
BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	45 333 388	45 333 388
Tomt		1 571 466	1 571 466
Andre varige driftsmidler	15	262 608	329 508
Langsiktige fordringer	16	5 000	5 000
SUM ANLEGGSMIDLER		47 172 462	47 239 362
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	0
Forskuddsbetalte kostnader		421 514	69 618
Andre kortsiktige fordringer		0	0
Driftskonto OBOS-banken		490 957	1 097 605
Skattetrekkskonto OBOS-banken		46 560	22 299
Sparekonto OBOS-banken		70 274	6 815 982
SUM OMLØPSMIDLER		1 029 305	8 005 504
SUM EIENDELER		48 201 767	55 244 866
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 302 * 100		30 300	30 300
Udekket tap	17	-65 225 690	-53 608 070
SUM EGENKAPITAL		-65 195 390	-53 577 770
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	106 635 778	104 585 395
Borettsinnskudd	19	2 933 700	2 933 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		109 569 478	107 519 095
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 369 944	540 713
Skyldige offentlige avgifter	20	81 591	32 586
Påløpte renter		33 741	37 988
Påløpte avdrag		232 579	232 351
Annen kortsiktig gjeld	21	109 826	459 902
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 827 679	1 303 541
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		48 201 767	55 244 866
Pantstillelse	22	155 683 700	150 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.3.2022

Styret i Bjerke Borettslag

Kjersti Kellner/s/ Yishiow Lin/s/ Liza M. S. Lysaker/s/ Ammar S. Zainee/s/ Espen B. Ekeberg/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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	17 558 472
Trappevask	364 800
Parkering	308 750
Leie tj.leilighet	62 040
Eiendomsskatt	2 460
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	18 296 522

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-63 912
Parkering	-10 250
Trappevask	-1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	18 221 160

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Vaskeri	73 292
Leie basestasjon, Telia Norge AS	53 085
Leie basestasjon, Ice Communication Norge AS	48 347
Fakturert Optix Installasjon AS for ødelagt strømledning	5 380
Nøkler	3 365
Parkering	450
Skilt	400
SUM ANDRE INNTEKTER	184 319

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-725 843
Overtid	-56 498
Annen lønn, ikke feriepenger	-1 214
Påløpte feriepenger	-111 875
Fri bil, tlf etc.	-110
Fri bolig	-7 680
Fri bolig speilkonto	7 680
Arbeidsgiveravgift	-193 607
Pensjonskostnader innskudd	-16 409
AFP-pensjon	-6 275
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-521
Yrkesskadeforsikring	2 086
Refusjon sykepenger	2 805
Bedriftshelsetjeneste	-17 955
Arbeidsklær	-12 418
Andre personalkostnader	9 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 128 833

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,35 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 450 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning og gave for kr 10 920, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 670.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 304
SUM KONSULENTHONORAR	-17 304

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt - nye inngangspartier	-140 106
Viking Entreprenør AS - nye inngangspartier	-2 200 317

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -2 340 423

Drift/vedlikehold bygninger	-63 094
Drift/vedlikehold VVS	-365 842
Drift/vedlikehold elektro	-43 907
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-363 651
Drift/vedlikehold heisanlegg	-13 167 229
Drift/vedlikehold brannsikring	-239 655
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-78 124
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-88 035
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-32 443
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-44 713
Egenandel forsikring	-30 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -16 857 116

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 464
Vann- og avløpsavgift	-1 384 350
Renovasjonsavgift	-934 426

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -2 321 240**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-680 648
Fjernvarme	-3 782 522

SUM ENERGI / FYRING -4 463 170

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-56 256
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-103 835
Verktøy og redskaper	-1 837
Telefon-/kontormaskiner	-8 229
Driftsmateriell	-12 153
Lyspærer og sikringer	-10 522
Vaktmestertjenester	-141 778
Vakthold	-20 178
Renhold ved firmaer	-641 140
Andre tjenester	-35 082
Kontor- og datarekvisita	-1 115
Trykksaker	-1 138
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 920
Andre kontorkostnader	-19 591
Telefon, annet	-13 907
Porto	-6 013
Drivstoff biler, maskiner osv.	-7 868
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-18 792
Forsikringer/avgifter biler	-9 446
Bilgodtgjørelse	-847
Reisekostnader	-150
Kontingenter	-600
Gaver	-3 681
Bank- og kortgebyr	-3 005
Velferdskostnader	-1 791
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 129 874

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 997
Andre renteinntekter	20
SUM FINANSINNTEKTER	10 017

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-379 884
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-166 209
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-738 651
Renter på leverandørgjeld	-17 219
SUM FINANSKOSTNADER	-1 301 963

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1962	15 354 000
Oppskrevet 1972	364 900
Tilgang 2008	29 614 488
SUM BYGNINGER	45 333 388

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.85/bnr.173 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 125.

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

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

Tilgang 2006	287 990	
Avskrevet tidligere	-287 989	1
Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2002	158 219	
Avskrevet tidligere	-158 218	1
TV-overvåkning		
Tilgang 2015	178 703	
Avskrevet tidligere	-178 702	1
Snøfreser nr. 1		
Kostpris	55 487	
Avskrevet tidligere	-55 486	1
Snøfreser nr. 2		
Kostpris	67 875	
Avskrevet tidligere	-67 874	1
Snøfreser		
Tilgang 2018	80 000	
Avskrevet tidligere	-32 000	
Avskrevet i år	-16 000	
		32 000
Snøskjær nr. 1		
Tilgang 2018	48 750	
Avskrevet tidligere	-29 250	
Avskrevet i år	-9 750	
		9 750
Strøpparat bil		
Tilgang 2019	42 285	
Avskrevet tidligere	-16 914	

Avskrevet i år	-8 457	16 914
Strømaskin		
Tilgang 2006	32 500	
Avskrevet tidligere	-32 499	1
Traktor nr. 2		
Tilgang 1997	313 650	
Avskrevet tidligere	-313 649	1
Traktor m/redskap		
Kostpris	656 250	
Avskrevet tidligere	-656 249	1
Tørketrommel		
Tilgang 2019	57 215	
Avskrevet tidligere	-22 886	
Avskrevet i år	-11 443	22 886
PC med utstyr		
Tilgang 2020	107 500	
Avskrevet i år	-10 750	96 750
SYKKELSTATIV		
Tilgang 2019	31 500	
Avskrevet tidligere	-15 750	
Avskrevet i år	-10 500	5 250
Garasjeanlegg		
Tilgang 1987	79 050	
Avskrives ikke		79 050
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		262 608
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-66 900

NOTE: 16**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Depositum Circle K	5 000
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	5 000

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**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2007 -75 000 000

Nedbetalt tidligere 26 146 936

Nedbetalt i år 2 800 638

-46 052 426

OBOS Boligkreditt AS, avsluttet

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,58 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014 -12 000 000

Nedbetalt tidligere -43 732 331

Nedbetalt i år 55 732 331

0

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,65 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2021 -55 407 560

Nedbetalt tidligere 55 407 560

Nedbetalt i år -60 583 352

-60 583 352

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-106 635 778****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1962 -2 924 800

Tilgang 2014 -8 900

SUM BORETTINNSKUDD -2 933 700**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -46 560

Skyldig arbeidsgiveravgift -35 031

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -81 591**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -109 826

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -109 826

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 933 700
Pantelån	106 635 778
Påløpte avdrag	232 579
TOTALT	109 802 057

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

Bygninger	45 333 388
Tomt	1 571 466
TOTALT	46 904 854

NOTE: 23**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative pr. 31.12.21.

Borettslaget har tatt opp lån i 2022 som dekker de løpende forpliktelsene.

INNKOMNE FORSLAG

A) Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag:

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»

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Joakim Embret Holstmark Refstadsvingen 5

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Liza Marie Storm Lysaker Refstadsvingen 13

Frank Einarsen Refstadsvingen 3

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Yishiow Lin Refstadsvingen 5

Ammar Sajjad Zainee Refstadsvingen 17

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Håvard Nord Mjømen Refstadsvingen 3

Bjørn Magnus Midthaug Refstadsvingen 15

Therese Skrefsrud Refstadsvingen 3

Tahir Sheikh Refstadsvingen 13

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Joakim Embret Holstmark

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Yishiow Lin

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Liv Toril Bjerkholt Refstadsvingen 3

Merete Vestli Refstadsvingen 7

Anette Sandvær Refstadsvingen 7

I valgkomiteen for Bjerke Borettslag

Oslo, 07.02.2022

Liv Toril Bjerkholt

Gilberto de Jesus Teixeira

Merete Vestli

Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har kontor i Refstadsvingen 17 med kontortid hver onsdag mellom kl. 18.00 og kl. 20.00. Postkasse er satt opp på garasjen ved Refstadsvingen 7. Telefonliste med styremedlemmenes adresser og telefonnumre er også hengt opp på alle tavlene. Alle saker som ønskes tatt opp må sendes skriftlig til borettslagets styre, eller sendes på e-mail til styret@bjerkeborettslag.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Vaktmester Jørn Styrkestad ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmester kan kontaktes på e-mail vaktmester@bjerkeborettslag.no eller på telefon 90 13 89 71. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Renhold

Borettslaget har avtale med Clean Deal Renholdsservice AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Tildeling av parkeringsplass skjer kun ved kontakt med styret. Skjema finnes på styrerommet.

Merk også at oppsigelse må sendes skriftlig til styret ved salg av leilighet.

Nøkler/skilt

Nøkler kan kjøpes hos styret. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles på styrerommet i kontortiden.

Vaskeri

Fellesvaskeri i hvert bygg. Vaskekort selges/fylles onsdager kl. 18.00-20.00 i styrerommet i Refstadsvingen 17.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 2984956. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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 slokkeutstyr 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. Bjerke 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	Rehabilitering heiser høyblokker	
2021	Nye inngangstrapper i 1, 2 og 5.	
2021	Brannvarslingsanlegg med direkte kobling brannvesen	
2021	Oppgradert uteområdet foran lavblokkene	
2018	Montert nye trapper i 1, 2 og 5	
2017	Vask fasade mot Trondheimsveien i 1-7	
2016	Avsluttet rehabilitering våtrom	
2015	Byttet og malt inngangspartier 1-5.	
2015	Nye ringeklokker høyblokkene	
2015	Oppgradert sentralvarmeanlegg	med nytt renseanlegg og luftutskiller
2015	Start rehabilitering våtrom	
2014	Ny uteplass med grill	
2014	Asfaltering av gangvei i RS2	
2014	Fullført utskifting av alle porttelefoner	
2014	Byttet inngangspartiene lavblokk	
2014	Nye vinduer/balkongdører	
2012	Nye heisstoler høyblokkene	
2012	Sanering gamle fryserom	
2011	Nye porttelefoner i lavblokken	Kjøp av traktor Serviceavtale Norsk Brannvern
2010	Oppgradering av v.v.sirkulasjonen	Trefelling ved lavblokken
2009	Tak i lavblokk byttet	
2008	Utskifting hoved-eltavler i høyblokkene	Omtekking av tak i lavblokken Trappehusene høyblokkene malt Vaskerier malt, elektr. anlegg oppgradert Asfaltering/skilting P-plasser
2006	Nye fasader og nye balkonger	Oppgradering av lekeplass
2003	Felling trær Trondheimsveien. Ny Eltavle	
2002	Utskifting låsesystem. Maling inngangsparti	
2001	Skifting av tak på høyblokkene	
2000	Maling av trappeoppganger lavblokk.	Maling trappeoppganger i lavblokk. Maling av garasje/redskapshus. Utført kontroll brannslukkere alle leiligheter aug/sep.
1999	Utskifting av gulvbelegg og vifter i høyblokkene	
1998	Asfaltering av gangveier	
1997 - 1998	Rehabilitering av en del fasader	
1996	Dataovervåking heisene	Rehabilitering sentralvarme
1995	Rehabilitering av heisene	Reklamasjonsarbeider balkonger Sirkulasjonspumper til varmeanlegget skiftet
1994	Reklamasjonsarbeider ferdig	

1992	Asfaltering gangveier, innganger	Asfaltering av alle gangveier, innganger og tørkeplasser
1990	Brannsikringsutstyr montert i samtlige leiligheter	Rehabilitering av fasader
1989 - 1993	Rehabilitering av grøntanleggene	
1988	Overgang til fjernvarme	
1986	Utskifting av vinduer og balkongdører	Utskifting av vinduer og balkongdører i alle leiligheter. Nye inngangsdører i alle leiligheter. Nye tak på blokkene.

0200 Bjerke Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: of@obos.no

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