



Årsmøte 2022

0049 Brannfjellveien Borettslag

Til andelseierne i Brannfjellveien Borettslag

Velkommen til generalforsamling, mandag 30. mai 2022 kl.18.00 i Sem-huset, Brannfjellveien 52.

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 Brannfjellveien 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 Brannfjellveien Borettslag
avholdes mandag 30. mai 2022 kl. 18.00 i Sem-huset, Brannfjellveien 52.**

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
- B) Forslag om parkering til generalforsamlingen

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 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av én delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 27.04.2022

Styret i Brannfjellveien Borettslag

Ida Oftebro /s/ Tale Storvik /s/ Daniel Dacke /s/ Guro Holmene /s/ Cecilie Relling /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ida Oftebro	Brannfjellveien 38
Nestleder	Tale Storvik	Brannfjellveien 43
Styremedlem	Daniel Dacke	Brannfjellveien 35
Styremedlem	Guro Holmene	Enoks Vei 5
Styremedlem	Cecilie Relling	Brannfjellvn 43
Varamedlem	Bente Barton Dahlberg	Brannfjellveien 67
Varamedlem	Viggo Steen	Brannfjellveien 22

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Ida Oftebro		Brannfjellveien 38
Varadelegert		
Tale Storvik		Brannfjellveien 43

Valgkomiteen

Carl Björk		Enoks Vei 5
Pål Skage Dahlberg		Brannfjellveien 67
Erik Trygve Monsen		Røhrts Vei 25

Styrets medlemmer består i dag av én mann og fire kvinner.

Generelle opplysninger om Brannfjellveien Borettslag

Borettslaget består av 94 andelsleiligheter.

Brannfjellveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950526548, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Brannfjellvn 20-50
 Brannfjellvn 31-75
 Enoks Vei 1-5
 Røhrts Vei 25-33

Gårds- og bruksnummer: 134/10 11 12 8 9

Første innflytting skjedde i 1949. Tomten, kjøpt i 1986 er på 37 410 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.

Brannfjellveien Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 389 767.

Andre inntekter består i hovedsak av tilbakebetaling fra andelseiere for asfaltering.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 392 828.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak eiendomsskatt som borettslaget betaler i sin helhet før den enkelte andelseier blir fakturert for dette. I tillegg har forsikringspremien økt.

Resultat

Årets resultat på kr 874 285 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 1 840 235 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 850 000 til ordinært 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.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 25 273. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brannfjellveien Borettslag.

Lån

Brannfjellveien Borettslag har to lån i OBOS-baken, begge med en flytende, nominell rente på 2,45% pr 19.04.22. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med 2,5 % for 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.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3,5 % fra 01.02.2022.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

Til generalforsamlingen i Brannfjellveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Brannfjellveien 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 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 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, 19. mai 2022

PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

**BRANNFJELLVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 526 548, KUNDENR. 49**

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.		1 565 541	1 786 069	1 565 541	1 840 236
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		874 285	-2 277 281	1 142 000	636 700
Tillegg for nye langsiktige lån	14	0	2 500 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-599 590	-443 248	-600 000	-606 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		274 695	-220 529	542 000	30 700
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 840 235	1 565 541	2 107 541	1 870 936

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 977 072	1 601 881
Kortsiktig gjeld	-136 837	-36 340
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 840 235	1 565 541

BRANNFJELLVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 526 548, KUNDENR. 49

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 313 942	4 207 864	4 125 000	4 249 000
Andre inntekter	3	75 825	11 372	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 389 767	4 219 236	4 125 000	4 763 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 380	-30 492	-27 000	-26 000
Styrehonorar	5	-180 000	-180 000	-180 000	-180 000
Revisjonshonorar	6	-6 750	-5 750	-6 000	-6 300
Forretningsførerhonorar		-138 790	-135 405	-139 000	-143 000
Konsulenthonorar	7	-19 273	-41 747	-50 000	-30 000
Kontingenter		-18 800	-18 800	-19 000	-19 000
Drift og vedlikehold	8	-662 967	-3 896 629	-600 000	-850 000
Forsikringer		-484 727	-352 102	-370 000	-510 000
Kommunale avgifter	9	-1 253 219	-1 168 826	-1 015 500	-1 084 000
TV-anlegg/bredbånd		-503 421	-471 458	-496 000	-530 000
Andre driftskostnader	10	-99 501	-74 174	-80 500	-104 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 392 828	-6 375 383	-2 983 000	-3 482 300
DRIFTSRESULTAT		996 939	-2 156 147	1 142 000	766 700
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 703	4 782	0	0
Finanskostnader	12	-124 357	-125 916	0	-130 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-122 654	-121 134	0	-130 000
ÅRSRESULTAT		874 285	-2 277 281	1 142 000	636 700
Til opptjent egenkapital		874 285	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-2 277 281		

BRANNFJELLVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 526 548, KUNDENR. 49

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	6 334 916	6 334 916
Tomt		1 955 551	1 955 551
SUM ANLEGGSMIDLER		8 290 467	8 290 467
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		22 851	0
Driftskonto OBOS-banken		1 238 472	807 833
Sparekonto OBOS-banken		715 750	794 047
SUM OMLØPSMIDLER		1 977 072	1 601 881
SUM EIENDELER		10 267 539	9 892 347
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 94 * 100		9 400	9 400
Opptjent egenkapital		3 316 240	2 441 955
SUM EGENKAPITAL		3 325 640	2 451 355
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 292 963	6 892 553
Borettsinnskudd	15	512 100	512 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 805 063	7 404 653

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		36 131	35 096
Skyldige offentlige avgifter		0	68
Påløpte renter		706	696
Annen kortsiktig gjeld	16	100 000	480
SUM KORTSIKTIG GJELD		136 837	36 340

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 267 539	9 892 347
Pantstillelse	17	11 262 100	11 262 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.04.2022
Styret i Brannfjellveien Borettslag

Ida Oftebro /s/ Daniel Dacke /s/

Guro Holmene /s/ Cecilie Relling /s/ Tale Storvik /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.

INTEKTER

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	4 014 614
Eiendomsskatt	198 904
Leietillegg påbygg	92 736
Nedbetaling	6 728
Søppelcontainer	960
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 313 942

NOTE: 3**ANDRE INTEKTER**

Asfaltering	75 825
SUM ANDRE INTEKTER	75 825

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-25 380
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-25 380
------------------------------	----------------

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 2020/2021, og er på kr 180 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OPAK AS	-16 800
---------	---------

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 473
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-19 273
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-266 703
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-162 743
-----------------------	----------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-140 836
-----------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-79 886
--------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-12 800
----------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-662 967
---------------------------------	-----------------

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-198 993
---------------	----------

Vann- og avløpsavgift	-641 050
-----------------------	----------

Feieavgift	-20 520
------------	---------

Renovasjonsavgift	-392 656
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 253 219
-------------------------------	-------------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-12 094
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 853
Snørydding	-65 792
Trykksaker	-1 511
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-1 773
Bank- og kortgebyr	-2 428
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-99 501

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 703
SUM FINANSINNTEKTER	1 703

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-69 966
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-54 391
SUM FINANSKOSTNADER	-124 357

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1986	4 863 115
Oppskrevet 1972	1 471 801
SUM BYGNINGER	6 334 916

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.134/bnr.8 M. flere

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Obos-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,05 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	-1 948 045	
Nedbetalt i år	478 123	
		-3 469 922

Obos-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,05 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2018	-3 193 532	
Nedbetalt tidligere	249 024	
Nedbetalt i år	121 467	
		-2 823 041

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN		-6 292 963
-------------------------------------	--	-------------------

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1949	-448 600
Øket tidligere	-63 500

SUM BORETTSINNSKUDD	-512 100
----------------------------	-----------------

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt drenering, utbetalt i 2022	-100 000
-----------------------------------	----------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-100 000
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	512 100
Pantelån	6 292 963
TOTALT	6 805 063

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

Bygninger	6 334 916
Tomt	1 955 551
TOTALT	8 290 467

4. 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»

B) Forslag om parkering til generalforsamlingen

Forslagsstiller: styret

Gateparkering i Brannfjellveien ble flyttet til motsatt side av veien i 2020. Styret ønsker generalforsamlingens syn på hvorvidt vi skal be Bymiljøetaten reversere tiltaket.

Bakgrunnen for Bymiljøetatens vedtak er sikkerhet på skoleveien. Det er mottatt melding om at biler ved enkelte anledninger har kjørt opp på fortauet ved passering, fordi veien er trang. Ved å flytte de parkerte bilene til fortaussiden, blir det vanskelig å kjøre opp på fortauet.

Samtidig er det flere beboere som har påpekt at veien på denne måten blir smalere og mindre oversiktlig, og at det blir vanskeligere å se barn på vei ut i veibanen når det står biler parkert langs fortauet.

Styret har landet på at det mest demokratiske er å la generalforsamlingen avgjøre om vi skal ta kontakt med Bymiljøetaten og argumentere for en reversering.

Forslag til vedtak:

a: Styret tar kontakt med Bymiljøetaten og anmoder om at man flytter de parkerte bilene tilbake til motsatt side av veien.

b: styret lar saken ligge, og situasjonen forblir som i dag.

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

Ida Oftebro Brannfjellveien 38

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Guro Holmene Enoks Vei 5

Cecilie Relling Brannfjellveien 43

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Tale Storvik Brannfjellveien 43

Daniel Dacke Brannfjellveien 35

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Viggo Steen Brannfjellveien 22

2. Bente Barton Dahlberg Brannfjellveien 67

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Velges på generalforsamlingen.

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Velges på generalforsamlingen.

I valgkomiteen for Brannfjellveien Borettslag

Carl Björk
Pål Skage Dahlberg
Erik Trygve Monsen

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har avholdt 9 møter i perioden. Noen av disse har vært digitale på grunn av pandemien, men nå er vi endelig i gang med fysiske møter.

Byggesaker og nabokonflikter er det vi bruker mest tid på. Vi bestreber oss på å behandle alle så likt som mulig. Vi prøver å behandle alle saker slik at vi alle kan være gode naboer også i fremtiden.

Dette er styret i 2021/22:

Daniel er vårt nyeste medlem. Med bakgrunn som tømrer har Daniel gode innspill i byggesaker og når det gjelder vedlikehold. Går befaringer og har et veldig positivt bidrag. Velkommen!

Cecilie er økonomen vår. I år har hun brukt masse tid på å gå gjennom grunnlaget for fellesutgiftene våre, for å sjekke at alle betaler for tilbygg, og at prisen for tilbygg er riktig og speiler prisutviklingen i kommunale avgifter. De fleste av dere har nok ikke merket stort til justeringene, men nå skal fordelingen være riktig og oppdatert.

Tale jobber i konfliktrådet. Hennes sindige og faglige råd har vi god bruk for når det virkelig skjærer seg, enten det gjelder uenighet om fellesarealer, hagestell eller byggeprosjekter. Heldigvis er de aller fleste av deres gode til å løse uoverenstemmelser lenge før de havner på vårt bord.

Guro er den naboen alle skulle ønske de hadde. En dialogens mester, rett og slett. Journalisten i henne stiller kritiske spørsmål, samtidig som hun alltid søker å belyse alle sider av en sak.

Ida samler trådene etter beste evne, med god hjelp fra de andre i styret. Hun kaller inn til møter og samler inn saksunderlag, og har ansvaret for at vi overholder frister og leverer på det vi har lovet.

Vararepresentanene: Bente er juristen vår og tar seg alltid tid til å svare når styret har et jus-spørsmål. Bankmann Viggo liker å ha ting på stell, og har møtt på så godt som alle møtene våre i året som gikk.

En stor takk også til alle dere andre som engasjerer dere for at vi skal ha et godt naboskap i Oslos fineste borettslag. Dere vet hvem dere er.

I året som gikk har vi skiftet to tak og rehabilitert et avløpsrør. I tillegg er det gjort en del småreparasjoner på takrenner og beslag. I og med at vi betaler ned på lånet etter malerarbeidene, har vi litt mindre å bruke til vedlikehold hvert år. Vi oppfordrer fortsatt alle til å ta kontakt hvis de planlegger arbeid med rørene i boligen. Rørene i mange av boligene er forbi forventet levetid, og styret ønsker at disse byttes dersom man likevel skal gjennomføre utbedringer eller åpner konstruksjonen.

Vi trodde vi skulle fått installert fiber før jul i 2021, i tråd med vedtaket fra Generalforsamlingen samme år. Vi opplevde imidlertid stor usikkerhet rundt betingelsene for avtalen. Blant annet ble installasjonen priset til tre ganger så mye i november, som da vi fikk tilbudet i mars. Dette er ikke penger vi trenger å betale, men gjorde at Homenet ba om et års ekstra bindingstid. I tillegg var kontrakten utformet slik at vi ble sittende med

risikoen for alt uforutsett som måtte skje underveis. Vi har vært i dialog med Homenet gjennom vinteren, og de har valgt å la tilbudet stå, så vi kan få fiber i 2022. Homenet kommer på generalforsamlingen for å vise fram utstyret til de forskjellige TV-løsningene og fortelle mer om tilbudet og svare på eventuelle spørsmål dere måtte ha. Er stemningen positiv etter det møtet, fortsetter vi som opprinnelig planlagt.

I løpet av det siste året har vi blitt kontaktet av flere som har til dels sterke meninger om den nye parkeringsordningen øverst i Brannfjellveien, der de parkerte bilene er flyttet over på fortaussiden. Noen mener det er en trafikksikkerhetsmessig forbedring, andre mener det motsatte. Vi har derfor landet på at å rådføre oss med generalforsamlingen før vi eventuelt går videre med saken, er den fornuftige måten å gjøre det på.

Det har vært to lange pandemi-år som har påvirket oss alle på forskjellige måter, men nå gleder vi oss veldig til å se dere igjen på SEM-huset.

Styret

Borettslaget har egen hjemmeside www.brannfjellveien.no.

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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90153141. 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 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.

Forkjøpsrett

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

Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Skiftet to tak Drenert én kjeller VVS	Strømperehabiliterert én bunnledning,
2020	VVS	Strømperehabiliterert én bunnledning, fikset ett rørbrudd, spylt drenskum.
2020	Vedlikehold av utearealer	Hele øvre og halve nedre stikkvei asfaltert. Beskåret stort tre.
2018 - 2020	Skifte kledning/maling av vegger	
2015 - 2015	Lagt tak. piper og rør (les på detaljer)	<ul style="list-style-type: none"> - Det er lagt nytt tak på to hus - To hus har fått ny skorstein. - Ett hus er det skiftet beslag og takrenner på. - En balkong ble totalrenovert. - Alle borettslagets piper ble rehab innvendig av Isodor eller Keranova. - Det er gravd nytt anboringsklammer til ett hus.
2013 - 2013	Tak og piper	<p>Det er lagt nytt tak på to hus og utbedret mindre lekkasjer og feil på flere andre tak.</p> <p>Det er også foretatt inspeksjon av samtlige pipeløp i borettslaget og det arbeides med en fremdriftsplan for rehabilitering av disse.</p>
2013 - 2013	Vegger og beising	Det er utbedret flere verandaer og byttet ut noe panel.
2013 - 2013	Drenering, vann og kloakk	Det er kontrollert flere hus i perioden, og det er også utbedret lekkasjer samt planlagt og forberedt for utskifting av rør på to hus.
2009 - 2010	Ny grenselinje mot	Ny grenselinje mot Lille Ekeberg - med planting av hekk gjennomført.
2009 - 2010	Beisingen er i slutfasen -	avsluttet sommeren 2010
2008 - 2008	Beising av hus	
2008 - 2009	Kabel tv-anlegg	
2007 - 2007	Vann og kloakk	Det har vært utført dreneringsarbeide på 1 hus. Det er også høytrykksspylt og kontrollert kloakkrør i flere hus, og det er også skiftet og utbedret bunnledninger.
2007 - 2007	Tak	Det er byttet 1 tak.
2007 - 2009	Beising av alle hus	Beisingen startet i 2007 og vil avsluttes vår/sommeren 2009.
2000 - 2001	Alle hus ble beiset.	
1994 - 1995	Utskiftning av el.anlegg	Omtrekking av elektriske ledninger i leilighetene er bekostet av den enkelte beboer og ble gjennomført i 1994/95

1994 - 2007	Forbedring av avløp og drenering	Arbeidet med forbedring av avløp og drenering ble påbegynt i 1994 og har påløpt hele tiden siden.
1992 - 2002	Etterisolering og kledning	Etterisolering og utskiftning av kledning har pågått siden 1992 og omfatter samtlige hus; ble sluttført i 2002.

0049 Brannfjellveien 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.