



# Årsmøte 2022

---

Bjerkelundsgt 5 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 25. april - 28. april 2022

## Velkommen til årsmøte i Bjerkelundsgt 5 Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 25. april kl. 09:00 og lukker 28. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5018>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Bjerkelundsgt 5 Borettslag**

Sak 1

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Rasmus Nikolai Nes og Camilla M Gullestad Lunde er valgt.

---

Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### Vedlegg

1. 5018 Årsrapport.pdf

---

Sak 4

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000,-.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000,-.

---

Sak 5

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Gudrun Widme

#### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eirik Hassel
- Elisabeth Halvorsen

#### Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Rasmus Nes
  - Tove Lauluten
-

# ÅRSRAPPORT FOR 2021

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

## Styret

Leder	Guðrun Widme	2020-2022
Styremedlem	Yvonne Curtis Delphin	2021-2023
Styremedlem	Eirik Hassel	2020-2022
Varamedlem	Elisabeth Solberg Halvorsen	2021-2022
Varamedlem	Tove Lauluten	2021-2022

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

## Generelle opplysninger om Bjerkelundsgt 5 Borettslag

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Bjerkelundsgt 5 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954840220, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Bjerkelundgata 5 A-B

Gårds- og bruksnummer:

228        7

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.

Bjerkelundsgt 5 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 BDO AS.

## Styrets arbeid

Antall ordinære styremøter: 14 (per januar 2022)

Styret har siden forrige generalforsamling, 15-18.april 2021, bestått av Gudrun, Yvonne og Eirik, samt Elisabeth som varastyremedlem og Tove (med hjelp fra Swantje) som varastyremedlem/vaktmester.

Styret har i hovedsak arbeidet med prosjektplanlegging av fasaderehabilitering. Våren 2021 fikk vi inn 4 tilbud etter konkurranse gjennomført av Multiconsult. Avklaringsmøte ble avholdt sammen med Thorendahl, men konkurransegrunnlaget ble ansett som prisdrivende og konkurransen ble avlyst. Et forenklet konkurransegrunnlag ble utarbeidet av byggeleder og utsendt høsten 2021. 4 tilbud ble mottatt: Thorendahl AS, XK Entreprenør, Oslo Murmesterbedrift AS og Front Entreprenør AS. Byggeledelsen anbefalte avklaringsmøte med Thorendahl. Møtet er gjennomført og neste steg vil være å gå i kontraktsforhandling med Thorendahl. Estimert enterprisekostnad er ca. KR 1 000 000 lavere enn våren 2021.

Et annet viktig tema knyttet til fasadeprojektet har vært dispensasjon og tilskudd fra Byantikvaren. Søknad om dispensasjon ble sendt 03/11/2020 og innvilget av Byantikvaren 12/04/2021. I dispensasjonen fikk vi krav om fargeprøve og tilbakeføring til opprinnelig farge, i tillegg til krav om bruk av kalkmaling i tråd med søknaden fra Multiconsult. Den 19/04/2021 klaget styret på vedtaket, da silikatmaling i ettertid ble opplyst å ha lenger levetid. Byantikvaren avslo klagen i august 2021, blant annet med henvisning til prosjekter i Oslo og Stockholm med lang levetid på kalkmalingen. Klagen medførte at BYA innvilget et tilskudd til oppussing av fasaden på kr 710 000.

Det er også innvilget kr 610 000 til utskifting av vinduer. Generalforsamlingen har vedtatt at borettslaget ikke skal gjennomføre utskifting av vinduer per nå, grunnet blant annet estimert holdbarhet på vinduene og borettslagets økonomi. Kostnad for vinduer estimert til ca. KR 2 700 000 inkl. mva. vår 2021 (I tillegg kommer prising av forbehold, byggeledelse og uforutsett). Borettslagets beboere vil holdes videre informert om fasadeprojektet utover våren og sommeren.

Styret har også en tilsynsrapport fra Oslo Brann- og redningsetat datert 3.juli 2015 som det de siste årene har blitt jobbet systematisk med slik at gården sakte, men sikkert har blitt utbedret. Nå gjenstår kun ett krav til utbedring i indre hjørne i bakgård, styret arbeider med å finne en løsning på dette kravet og vil komme med mer informasjon etter hvert som vi lander på en anbefalt løsning. Styret går jevnlig vernerunder og sjekker det elektriske, branninstallasjoner og ryddighet i fellesarealer. I løpet av 2021 har vi blant annet gjennomført kontroll av alle pulverapparat, skiftet bryter til porten, delt ut målere for radon i utvalgte leiligheter (målingen pågår enda), samt holdt bakgården vår i ekstra fin orden. Sommeren 2021 ble det fjernet et tre ved gavlveggen mot barnehagen. Treet har dessverre ført til store skader nederst på fasaden, disse vil vedlikeholdes i forbindelse med fasadeprojektet.

Det ble avholdt dugnad både høsten og våren 2021. Takk til dere som bidrar til å holde gården vår fin, både på dugnad og utenom!

I år som før, er styret i den oppfatning av at miljøet i gården er bra.

Styret takker for tilliten i året som er gått og håper alle beboere er tilfredse med vårt arbeid.

Vennlig hilsen Yvonne, Eirik, Elisabeth, Tove og Gudrun

## 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 **757 097**.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte felleskostnader.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **847 312**.

Dette er ca. 200 000 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak konsulenthonorar.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **-108 265** 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 **58 861,-** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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 3 951 000 til større vedlikehold som omfatter fasaderehabilitering.

### 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 estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med ca. 30% høyere energikostnader som beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bjerkelundsgt 5 Borettslag.

### Lån

Bjerkelundsgt 5 Borettslag har lån i OBOS-Banken.

### 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.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

# Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Bjerkelundsgate 5

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Bjerkelundsgate 5.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2021</li><li>• Resultatregnskap for 2021</li><li>• Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

## 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 selskapet 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.

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

## Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

## Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

#### 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 rettvise 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-29 11:16:23 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

**BORETTLAGET BJERKELUNDSGATE 5  
ORG.NR. 954 840 220, KUNDENR. 5018**

**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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>208 803</b>	<b>208 408</b>	<b>208 803</b>	<b>58 861</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-108 265	-159 945	1 640	-3 857 160
Tillegg for nye langsiktige lån		0	200 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-41 677	-39 660	-42 000	-147 302
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-149 942</b>	<b>395</b>	<b>-40 360</b>	<b>-4 004 462</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>58 861</b>	<b>208 803</b>	<b>168 443</b>	<b>-3 945 601</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler		136 801	232 650
Kortsiktig gjeld		-77 940	-23 847
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>58 861</b>	<b>208 803</b>

**BORETTSLAGET BJERKELUNDSGATE 5  
ORG.NR. 954 840 220, KUNDENR. 5018**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	757 097	693 104	692 000	837 000
Andre inntekter		0	1 700	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>757 097</b>	<b>694 804</b>	<b>692 000</b>	<b>837 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-8 460	-6 060	-8 460	-8 460
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-8 151	-7 691	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-80 075	-77 858	-79 000	-82 000
Konsulenthonorar	6	-224 205	-194 745	-40 000	-100 000
Drift og vedlikehold	7	-28 763	-102 013	-68 000	-3 818 000
Forsikringer		-135 111	-129 635	-134 000	-140 400
Kommunale avgifter	8	-162 735	-150 311	-151 600	-167 000
Energi/fyring		-55 494	-26 423	-45 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-41 460	-40 735	-41 000	-41 500
Andre driftskostnader	9	-42 857	-40 513	-42 300	-42 800
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-847 312</b>	<b>-835 983</b>	<b>-676 360</b>	<b>-4 537 160</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-90 215</b>	<b>-141 179</b>	<b>15 640</b>	<b>-3 700 160</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	281	404	0	200
Finanskostnader	11	-18 331	-19 170	-14 000	-24 200
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-18 050</b>	<b>-18 766</b>	<b>-14 000</b>	<b>-24 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-108 265</b>	<b>-159 945</b>	<b>1 640</b>	<b>-3 676 160</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-108 265	-159 945		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	6 210 619	6 210 619
Tomt		553 614	553 614
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>6 764 233</b>	<b>6 764 233</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		8 275	184
Forskuddsbetalte kostnader		10 748	0
Driftskonto OBOS-banken		66 399	181 198
Sparekonto OBOS-banken		51 379	51 268
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>136 801</b>	<b>232 650</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 901 035</b>	<b>6 996 883</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Opptjent egenkapital		5 099 404	5 207 668
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>5 101 004</b>	<b>5 209 268</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	818 411	860 088
Borettsinnskudd	14	903 680	903 680
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 722 091</b>	<b>1 763 768</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 906	5 107
Leverandørgjeld		69 709	15 911
Påløpte renter		4 325	197
Annen kortsiktig gjeld		0	2 632
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>77 940</b>	<b>23 847</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 901 035</b>	<b>6 996 883</b>
Pantstillelse	15	1 783 680	1 783 680
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.03.2022

Styret i Borettslaget Bjerkelundsgate 5

Gudrun Widme /s/

Yvonne Curtis Delphin /s/

Eirik Hassel /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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	755 549
Eiendomsskatt	1 548
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>757 097</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 60 000.



**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 151.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 371
Øyvind Moen	-127 219
Murmester T. Berner & Co AS	-15 000
Multiconsult AS	-25 521
Niras Norge AS	-42 406
Ullerud AS	-11 688
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-224 205</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-8 170
Drift/vedlikehold VVS	-3 265
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 919
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 469
Kostnader dugnader	-3 941
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-28 763</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 550
Vann- og avløpsavgift	-96 166
Feieavgift	-3 420
Renovasjonsavgift	-61 599
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-162 735</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-39 000
Andre fremmede tjenester	-109
Trykksaker	-453
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-864
Bank- og kortgebyr	-2 291
Velferdskostnader	-90
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-42 857</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	111
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	170
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>281</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-13 814
OBOS-banken	-4 126
Renter på leverandørgjeld	-391
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-18 331</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1982	2 861 552
Tilgang 2000	1 814 959
Tilgang 2001	1 534 108
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>6 210 619</b>

Tomten ble kjøpt i 1982.

Gnr.228/bnr.7

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

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2014	-880 000	
Nedbetalt tidligere	219 912	
Nedbetalt i år	41 677	
		-618 411

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2020	-200 000	
		-200 000

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-818 411</b>
------------------------------------	-----------------

**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1983	-903 680
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-903 680</b>

**NOTE: 15****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	903 680
Pantelån	818 411
<b>TOTALT</b>	<b>1 722 091</b>

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

Bygninger	6 210 619
Tomt	553 614
<b>TOTALT</b>	<b>6 764 233</b>

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **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 IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 770906. 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](mailto: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**

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger 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.

### Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Bjerkelundsgt 5 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](http://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 Teilas (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).

### Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Fasade	Utbedring hjørne fasade mot Seilduksgata/Bjerkelundsgata (Oslo Mumesterbedrift)
2020	Avløp	Strømperehabilitering av avløpsledningen. (Olimb Rørfornyng AS)
2018	Skifte av lamper	Med LED-belysning i oppganger (Sterkstrøm AS).
2017	VVS	Bytte av utvendig hovedstoppekran samt bytte av vannledning (Rørleggersentralen AS). Installert nye VV-beredere (Rørleggersentralen AS). Ryddet opp i tavleskapene i kjelleren (Sterkstrøm AS).
2016	Brannsikring	Installert felles brannvarslingsanlegg uten tilkobling til brannvesenet. Nye røykdetektorer i hver boenhet med varsling til felles anlegg (Svakstrøm AS/ Firesafe AS). Installert dørpumper på utgangsdører til alle boenheter (Firesafe AS). Innkjøp av nye brannslukningsapparater til alle leiligheter samt i fellesareal som kjeller, loft og trapperom (Firesafe AS).
2016	Byttet innvendig hovedstoppekran.	Tømt overvannskum i kjeller og sandfang i bakgård, festet løse avløpsrør i kjeller, merket alle stoppekraner i kjelleren (Rørleggersentralen AS).
2015	Utbedring nedre del av fasaden.	Utført av Oslo Murmesterbedrift. Pusset og malt ødelagt fasademur for å forhindre videre forfall/ skade.
2014	Piper utført av Pewi AS.	Satt stålrør i alle piper for økt brannsikkerhet og funksjon.

2013	Nye porttelefoner, oppussing oppganger	
2009	Skifte av brannvarslere	
2008	Vedlikeholdt vv-berederne	I april 2008 ble reléer på de fem varmtvannsbeholderne i kjelleren skiftet etter varierende temperatur på varmtvannet i noen uker.
2007	Skifte av lys i oppganger	
2005	Skifte av feieluker.	
2003	Nytt brannvarslingsanlegg.	Gowens Engros AS har gjennomført innstalleringen av røykvarslingsanlegg, slukningsutstyr og branntau.
2001	Balkongutbygging.	Det er montert nye balkonger, unntatt leilighetene i 1. etasje.
2000	Bygget tre nye andelsleiligheter i 1.etg.	
2000	Rehabiliterert ytre fasade og portrom.	
2000	Nytt callinganlegg.	
2000	Oppdatering av kabelanlegget (UPC).	
1996	Utbedringer i kjeller.	
1995	Rehabiliterert indre fasade og bakgård.	

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 25.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 28.04.22

**Selskapsnummer:** 5018 **Selskapsnavn:** Bjerkelundsgt 5 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

#### Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitner

Rasmus Nikolai Nes og Camilla M Gullestad Lunde er valgt.

For

Mot

#### Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

*Fortsetter på neste side*

**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000,-.

For

Mot

**Sak 5 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

Gudrun Widme

**Styremedlem** (2 skal velges)

Eirik Hassel

Elisabeth Halvorsen

**Varamedlem** (2 skal velges)

Rasmus Nes

Tove Lauluten

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_





**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.