



Årsmøte 2022

Bentsegata 2 B/L

Digitalt årsmøte avholdes 2. juli - 5. juli 2022

Velkommen til årsmøte i Bentsegata 2 B/L

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 2. juli kl. 09:00 og lukker 5. juli kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5294>

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
6. Røykeforbud på felles takterasse

Med vennlig hilsen,

Styret i Bentsegata 2 B/L

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

Roger Guttormsen og Alf Petter Pettersen

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport til styrerommet.nosiste.pdf
-

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 30 000,-

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Line Rosvoll, nåværende styreleder kan ikke fortsette i vervet.

Maiken Pedersen har sagt seg villig til å gå inn som ny styreleder.

Siri Hjelmbrekke Hveem, ønsker ikke å fortsette som vara i styret.

Thomas Melby har sagt seg villig til å stille til valg som ny vararepresentant.

Innstilling

Styret innstiller Maiken Pedersen som ny styreleder og Thomas Melby som ny vararepresentant.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Maiken Pedersen

Styret er svært glade for at Maiken stiller som kandidat. Hun har bidratt aktivt og engasjert i arbeidet i borettslaget.

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alf Petter Pettersen

Alf Petter Pettersen stiller til gjenvalg som styremedlem. Alf Petter er vår kyndige og erfarne praktiker. Alf Petter kjenner gården svært godt og har kontakter innenfor brannvesen og håndtverks-miljøet. Vi i styret er svært glade for at Alf stiller til gjenvalg.

- Roger Guttormsen

Roger Guttormsen stiller til gjenvalg. Roger er styrets detaljist og klippe når det gjelder avtaler, regninger og forhandlinger. Vi i styret er svært glade for at Roger stiller til gjenvalg.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Thomas Melby

Thomas ønsker å overta vara-vervet etter sin samboer Siri Hjelmbrekke Hveem. Det er vi i styret svært glade for!

Sak 6

Røykeforbud på felles takterasse

Forslag fremmet av:

Annette Jane Lewis

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår røykeforbud på felles takterasse.

Styrets innstilling

Styret stiller seg nøytrale. Dette må inn i husordensreglene punkt 11 "takterasse" dersom det blir godkjent.

Forslag til vedtak

Røykeforbud på felles takterasse.

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Line Rosvoll	Bentsegata 2
Styremedlem	Roger Guttormsen	Bentsegata 2
Styremedlem	Alf Petter Pettersen	Bentsegata 2
Varamedlem	Siri Hjelmebrekke Hveem	Bentsegata 2

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Bentsegata 2 B/L

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Bentsegata 2 B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979185936, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Bentsegata 2

Gårds- og bruksnummer:

221 33

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.

Bentsegata 2 B/L 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 PWC.

Styrets arbeid

Styrets arbeid i 2022 har vært planlegging, prosjektering, oppfølging og gjennomføring av det store vedlikeholdsprosjektet. Da taksteinene og takrennene ble åpnet opp for gjennomføring av dette arbeidet viste det seg at det var på høy tid med vedlikehold. Spesialistutredningene, befaringene og håndtverkerne som utførte arbeidet understreket alle at det var på høy tid at vi igangsatte dette arbeidet.

Valget av utførere av rehabiliteringen og gjennomgåelse av tilbydere tok mye tid i styremøtene våre. Vi valgte OBOS prosjekt som prosjektledere og det viste seg å være et godt valg.

Vi har hatt møter og mailkorrespondanse med Andelseier Inge Mysen for å avklare diverse fellessaker, denne relasjonen er det viktig for oss i styre å opprettholde kontinuitet i. Mysen har bl.a håndtert rensing av avtrekket i Saigon ekspress etter klage fra beboere. Vi har innkalt juridisk kompetanse fra OBOS i spørsmål rundt framleie av leilighetene i borettslaget.

Vi har satt opp en nøkkelskap i kjelleren. Nye nøkler er bestilt til flere av beboerne. Løsesylinder på inngangsdør er byttet. Batterier er byttet i flere av kjellerdørene. Arbeidet med å få oversikt over alle nøkkelbrikker i omløp er startet, men ikke ferdigstilt.

Gått igjennom brannrutiner og fått skiftet ut gammelt og ødelagt lysarmatur og nødlis i etasjene og i kjelleren. Fellesterrassen er blitt beiset av beboere under Alf Petter Pettersens kyndige ledelse.

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 1 403 881.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 015 222.

Resultat

Årets resultat på kr 333 740 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr **1 451 877** 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 260 000,- til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme 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 Bentsegata 2 B/L.

Lån

Bentsegata 2 B/L har lån 4 lån i OBOS-Banken.

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Bentsegata 2 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Bentsegata 2 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, 30. juni 2022

PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

BENTSEGATA 2 BORETTSLAG
ORG.NR. 979 185 936, KUNDENR. 5294

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.		595 919	355 621	595 919	1 451 875
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		333 740	449 164	299 816	238 100
Tillegg for nye langsiktige lån	16	750 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-227 655	-208 583	-218 000	-239 000
Innsk. øremerk. bankkto		-129	-283	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		855 956	240 298	81 816	-900
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 451 875	595 919	677 735	1 450 975

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 492 764	638 278
Kortsiktig gjeld	-40 887	-42 359
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 451 877	595 919

BENTSEGATA 2 BORETTSLAG
ORG.NR. 979 185 936, KUNDENR. 5294

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		131 809	133 370	130 092	130 092
Innkrevde felleskostnader	2	1 248 476	1 246 398	1 212 908	1 358 908
Andre inntekter	3	23 596	535	50 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 403 881	1 380 303	1 393 000	1 489 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 384	-3 384	-3 384	-4 000
Styrehonorar	5	-24 000	-24 000	-24 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-5 045	-4 813	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-75 620	-73 525	-77 000	-82 000
Konsulenthonorar	7	-120 493	-24 294	-25 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-197 717	-230 435	-260 000	-260 000
Forsikringer		-125 288	-117 258	-126 000	-133 000
Kommunale avgifter	9	-192 133	-194 146	-213 300	-222 300
Energi/fyring		-146 446	-75 349	-100 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-67 261	-77 935	-125 000	-130 000
Andre driftskostnader	10	-57 836	-45 669	-73 000	-98 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 015 222	-870 809	-1 031 684	-1 175 900
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		388 658	509 494	361 316	313 100
DRIFTSRESULTAT		388 658	509 494	361 316	313 100
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	14 856	15 589	0	0
Finanskostnader	12	-69 774	-75 919	-61 500	-75 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-54 918	-60 330	-61 500	-75 000
ÅRSRESULTAT		333 740	449 164	299 816	238 100
Overføringer:					
Til annen egenkapital		333 740	449 164		

BENTSEGATA 2 BORETTSLAG
ORG.NR. 979 185 936, KUNDENR. 5294

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	18 000 000	18 000 000
Øremerkede bankinnskudd	20	59 269	59 140
SUM ANLEGGSMIDLER		18 059 269	18 059 140
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 156	0
Forskuddsbetalte kostnader		5 625	5 609
Andre kortsiktige fordringer	14	25 441	1 626
Driftskonto OBOS-banken		1 352 894	529 614
Sparekonto OBOS-banken		101 648	101 429
SUM OMLØPSMIDLER		1 492 764	638 278
SUM EIENDELER		19 552 032	18 697 418
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Annen egenkapital	15	10 636 775	10 303 035
SUM EGENKAPITAL		10 638 575	10 304 835
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 474 370	2 952 025
Borettsinnskudd	17	5 398 200	5 398 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 872 570	8 350 225
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 010	13 880
Leverandørgjeld		9 743	19 188
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100 000)		0	0
Påløpte renter		411	319
Annen kortsiktig gjeld	18	23 723	8 971
SUM KORTSIKTIG GJELD		40 887	42 359
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 552 032	18 697 418

Pantstillelse	19	22 298 200	22 424 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2022

Styret i Bentsegata 2 Borettslag

Line Rosvoll /s/

Roger Guttormsen /s/

Alf Petter Pettersen /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.

SKATTETREKKSkonto

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	868 284
Forretningslokale	124 608
Vedlikeholdsfond	108 000
Internett	71 064
Kapitalkost. lån 2	63 002
Renhold	39 960
Varmt vann	29 988
Eiendomsskatt	6 572
Kapitalkostnader på IN-lån	67 037
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	591
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	1 179
Overført til kapitalkostnader	-131 809
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 248 476

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	16
Næringslokale, avregning 2021	23 580
SUM ANDRE INNTEKTER	23 596

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 384
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 384

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 24 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 045.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-23 250
OBOS Prosjekt AS	-75 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 243
SUM KONSULENTHONORAR	-120 493

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-74 308
Drift/vedlikehold VVS	-36 364
Drift/vedlikehold elektro	-2 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 610
Drift/vedlikehold heisanlegg	-33 584
Drift/vedlikehold brannsikring	-27 174
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-5 177
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-197 717

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-6 578
Vann- og avløpsavgift	-86 348
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-98 994
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-192 133

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 225
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 430
Renhold ved firmaer	-25 716
Andre fremmede tjenester	-15 450
Trykksaker	-760
Andre kontorkostnader	-590
Porto	-423
Bank- og kortgebyr	-2 241
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-57 836

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	348
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	364
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 144

SUM FINANSINTEKTER	14 856
---------------------------	---------------

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 847
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-7 644
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-8 025
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-42 437
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 753
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-68
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 000
SUM FINANSKOSTNADER	-69 774

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1997	18 000 000
SUM BYGNINGER	18 000 000

Tomten ble kjøpt i 1997

Gnr.221/bnr.33

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	861
Forordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	1 000
Næringslokale	23 580
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	25 441

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	9 347 335
Egenkapital fra IN tidligere år	8 290 260
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-7 000 820
SUM ANNEN EGENKAPITAL	10 636 775

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-750 000	
Nedbetalt tidligere	7 634	
Nedbetalt i år	1 555	
		-740 811

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2017	-2 465 185	
Nedbetalt tidligere	299 758	
Nedbetalt i år	102 326	
		-2 063 101

OBOS banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1997	-6 300 000	
Nedbetalt tidligere	5 917 085	
Nedbetalt i år	56 537	

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

-326 378

OBOS banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1997	-12 600 000	
Nedbetalt tidligere	12 196 317	
Nedbetalt i år	59 603	

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

-344 080

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-3 474 370**

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1997	-5 398 200
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-5 398 200**

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte strømkostnader	-23 723
------------------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-23 723**

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 398 200
Pantelån	3 474 370
Bregnede IN-forpliktelser	1 289 440
TOTALT	8 872 571

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

Bygninger	18 000 000
TOTALT	18 000 000

NOTE: 20

ØREMERKEDE BANKINNSKUDD

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

Annen informasjon om borettslaget

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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76572343. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 1.6 og 1.12 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto

senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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. Bentsegata 2 B/L 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 Teilas (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 Rehabilitering takpapp Leverandør: Drogseth Det er satt på ny takpapp på alt flatt tak.

2016 Byttet ut søppelskur til nedgravd løsning

2015 Fibernet installert

2014 Malt og pusset opp fasaden

2014 Heisrehabilitering

2013 - 2014 Fasaderehabilitering

2012 Tak sikret 2010 Vannskade i utvendig rør

2010 Nye vinduer, kloakkledning kjeller

2010 Rørledning reparert

2009 Flislegging av gang, porttelefoner

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 2.07.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 5.07.22

Selskapsnummer: 5294 **Selskapsnavn:** Bentsegata 2 B/L

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

Roger Guttormsen og Alf Petter Pettersen

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 30 000,-

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Maiken Pedersen

Styremedlem (1 skal velges)

Alf Petter Pettersen

Roger Guttormsen

Varamedlem (1 skal velges)

Thomas Melby

Sak 6 Røykeforbud på felles takterasse

Røykeforbud på felles takterasse.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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