

**Bjølsen Borettslag**

**generalforsamling 2023**

**Innkalling - Årsmelding -  
Årsregnskap**

Tid: Tirsdag 23.05.2023, kl 18:00

Sted: OBF sine lokaler,  
Sandakerveien 64, 0464 Oslo

## Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Slik fullmakt må være inngitt skriftlig til kontakt@bbor.no for å være gyldig.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

*NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.*

---

### **FULLMAKT**

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2023 i Bjølsen Borettslag tirsdag 23.05.2023.

Sted, dato: \_\_\_\_\_

Eiers navn i blokkbokstaver: \_\_\_\_\_

Eiers signatur: \_\_\_\_\_

# **Generalforsamling i Bjølsen Borettslag**

Tirsdag 23.05.2023 18:00

OBF sine lokaler, Sandakerveien 64, 0464 Oslo

## **1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2023 i Bjølsen Borettslag**

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden**
- 1.3 Opptak navnefortegnelse**
- 1.4 Valg av referent og protokollvitne(r)**

## **2. Årsmelding 2022**

## **3. Årsregnskap 2022 og Budsjett 2023**

- 3.1 Årsregnskapet for 2022**
- 3.2 Disponering av årets resultat**
- 3.3 Revisjonsberetning**
- 3.4 Orientering om budsjett for 2023**
- 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**

**Forslag til vedtak:** Det er forslått å honorere styret med kr 250 000,-

## **4. Orientering**

### **4.1 Ny vaktmester**

Etter Tommy sluttet i Vaktmester Andersen har tilbudet fra Vaktmester Andersen vært dårligere enn det var tidligere.

Vi får nå en ny vaktmester tilordnet borettslaget, Rune.

Rune kan kontaktes på samme nummer som forrige vaktmester, 45253557 eller på epost [post@vaktmesterandersen.no](mailto:post@vaktmesterandersen.no)

### **4.2 Andrew Janczak beskjærer syriner og frukttrær**

Andrew Janczak fra Klokkegården er vår lokale arborist og beskjærer alle syrinene og frukttrærne i borettslaget med kyndig hånd. Det er viktig at ingen andre beskjærer syriner eller frukttrær, enten på dugnad eller eget initiativ. Våre gamle syriner er en del av våre bevaringsverdige bakgårder med høy kulturminneverdi og er kommunalt listeført av Byantikvaren på gul liste.

### **4.3 Parkering og kjøring i bakgården**

Styret minner om at parkering i bakgårdene ikke er tillatt. Det er kun anledning til kjøring i gårdsrommet for nødvendig av-og-pålessing. Dette gjelder hele døgnet, for alle, også håndverkere. Trengs et større areal permanent tilgjengelig kan gateareal til rigg for byggeprosjekter leies rimelig av Oslo Kommune.

Styret ber også om at kjøring for av-og-pålessing gjøres kun når det er nødvendig. Bakgårdene er våre hager, spiseplasser, lekeplasser og rekreasjonsareal og mye biltrafikk reduserer gleden vi får av bakgårdene.

## 5. Forslag

### 5.1 Fordeling av eiendomsskatt

Forslagstiller: Styret

Eiendomsskatt til borettslag skrives ut med borettslaget som skattesubjekt, det vil si at borettslaget er ansvarlige for å betale skatten og må deretter hente inn kostnadene fra andelseierne. Praksis hos oss er at hver andelseier betaler den skatten som sin andel utløser fra Oslo Kommune.

Styret mener dette er riktig fordelt og ønsker å vedtektsfeste denne praksisen.

*Vedtaket krever 2/3 flertall.*

**Forslag til vedtak:** Nytt punkt 5.3 legges til vedtektene:

#### 5.3 Eiendomsskatt

Eiendomsskatt som skrives ut til laget som helhet skal dekkes av de andelene som er skattepliktige, hver andelseier dekker kostnadene som sin andel utløser. Fordelingen gjøres etter informasjon oppgitt fra Skattetaten eller Oslo kommune. I det tilfellet hvor det ikke er mulig å spore skattene tilbake til enkelte andeler skal alle andelseiere betale etter ordinær fordelingsnøkkel.

**Styrets innstilling:** Styret anbefaler generalforsamlingen å vedta forslaget.

### 5.2 Salg av fellesareal i kjeller i Bergensgata 20 til andel 17

Forslagsstiller: Dorothee Witte & Daniel Hallanger

Andel 17 ønsker å bygge ut mot kjeller.

#### **Forslagsstillers begrunnelse:**

Vi ønsker å legge frem en søknad om utvidelse av vårt eksisterende kjellerareal.

Vi ser at vi begynner å vokse ut av leiligheten med to barn, og har derfor et ønske om å søke om noen kvm til i kjelleren til utbygging.

Det gjelder en utvidelse av ytterlige 6 kvm, som ligger vertikalt under vår leilighet. Vi har utarbeidet et forslag som innebærer små og få endringer på eksisterende boder.

I tillegg innebærer vårt forslag ingen forandring på felles sykkel- og vognareal og vi ivaretar krav til bodstørrelse for alle beboere.

Vedlagt kan dere se eksisterende løsning samt forslag til ny løsning.

*Vedtaket krever 2/3 flertall.*

**Forslag til vedtak:** Eier av andel 17 i Bergensgata 20 får kjøpe ca. 6 m2 av fellesareal i kjeller for å bygge ut sin andel. Arealet skal innlemmes i andelen. Generalforsamlingens vedtak forutsetter at arealutvidelsen skjer i tråd med gjeldende regelverk. Styret får fullmakt til å gjennomføre salget i henhold til borettslagets retningslinjer for utbygging.

**Styrets innstilling:** Styret anser utvidelsen som begrenset og naturlig. Endringen av bodareal for naboer er liten og alle vil fremdeles få boder i henhold til våre retningslinjer og vedtekter.

Styret anbefaler generalforsamlingen å vedta forslaget.

### 5.3 Nytt brannvarslingsanlegg

Forslagsstiller: Styret

Dagens trådløse brannvarslingsanlegg ble installert i 2009 og er kostbart & ressurskrevende i drift.

Batteriene må byttes hvert 4.-5. år til en kostnad på rundt 250.000,- pr. bytte, i tillegg til en god del driftsforstyrrelser i løpet av året som må utbedres av teknikker. Batteriene ble sist byttet januar 2020, og vi det må gjøres et nytt bytte senest i løpet av 2024.

Totalt har borettslaget brukt 578.000,- på drift av brannvarslingsanlegget inkludert ordinær årlig serviceavtale i perioden 2018-2022.

Styret har hentet inn tilbud fra 4 forskjellige leverandører på både kablede og trådløse anlegg med lavere driftskostnader med priser mellom 900.000-1.400.000,-. Over en 10-12 års periode forventes denne investeringen å være lønnsom for laget og føre til en vesentlig enklere driftsteknisk situasjon enn vi har nå.

Styret mener et nytt brannvarslingsanlegg kan finansieres ved en kombinasjon av oppsparte midler og gjenstående ubenyttet lån fra rørfornyingsprosjektet.

*Vedtaket krever 2/3 flertall.*

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen gir styret fullmakt på å bruke opptil 1.500.000,- på nytt brannvarslingsanlegg i 2023 og 2024.

**Styrets innstilling:** Styret anbefaler vedtaket.

### 5.4 Stavangergata 41

Forslagsstiller: Nina Risåsen

Berørte beboere i Stavangergata 41 ber generalforsamlingen sende planen for salg av loftet i Stavangergata 41 tilbake til styret for ny behandling.

I utbyggers plan er bodene til de fem berørte beboere redusert til et absolutt minimum. Felles gangareal til nye boder varierer fra 95 cm til litt over en meter. Det foreslås at dette gangarealet i tillegg skal benyttes som tørkeareal, hvilket er i strid med gjeldende brannforskrifter som krever minimum 10 cm avstand til pipeløp og minimum 30 cm fra feieluke. Utover dette er det satt av i overkant av 1 m2 til felles tørkeloft til oppgangens fem øvrige leiligheter. Arealet er totalt på 96 cm x 270 cm, men på grunn av skråtak er det kun 96 cm x ca. 120 cm som har en takhøyde over 150 cm.

De berørte beboere krever derfor at vedtektenes paragraf 28 ivaretas:

«Det skal avsettes plass på loft til å henge opp tøy for tørk. Det skal være igjen tilstrekkelig med utluftingsmuligheter».

Gjeldende brannforskrifter innebærer at reelt bruksareal på den minste av bodene blir mindre enn 3 m<sup>2</sup> på grunnnet brannkrav om avstand til pipestokk.

Generalforsamling 2022 - Sak 5. Salg av fellesareal på loft i Stavangergata 41 til andel 99 - slo fast: «Generalforsamlingens vedtak forutsetter at utbygger setter av mer plass til fellesareal enn vist på vedlagte tegninger og at arealutvidelsen skjer i tråd med gjeldende vedtekter og retningslinjer.»

I ny plan er det avsatt ca. 1 m<sup>2</sup> med takhøyde fra 150 cm til fellesareal, hvilket ikke kan sies å innfri paragraf 28 samt fem boenheters behov for fellesareal/ tørkeloft. Viktigste med tørkeloft er mulighet til å tørke sengetøy, som krever både høyde og lengde. Det er flere beboere som ikke har tørketrommel og som dermed er avhengig av tørkeloft i tillegg til at det er et miljøaspekt knyttet til redusert strømforbruk og slitasje på tøy.

*Vedtaket krever alminnelig flertall.*

**Forslag til vedtak:** Indre del av fellesareal på ca. 4 m<sup>2</sup> mot trappegang avsettes som fellesareal/ tørkeloft. Forslag til utbygging avklares med brannvesen slik at alle boder får minimum 3m<sup>2</sup> bruksareal før endelige planer godkjennes.

**Styrets innstilling:** Våren 2022 ga Generalforsamlingen styret fullmakt til å selge fellesareal på loft i Stavangergata 41 til andel 99 (Valberg/Rygg). «Generalforsamlingens vedtak forutsetter at utbygger setter av mer plass til fellesareal enn vist på vedlagte tegninger og at arealutvidelsen skjer i tråd med gjeldende vedtekter og retningslinjer.»

I etterkant av GF leverte utbygger tegninger som satt av mer plass til fellesareal og tørk. Styret inviterte deretter naboene til dialog og tilbakemelding på løsningen på det gjeldende loftet vinter 2022. Det var tydelig at det fremdeles var ønske om enda mer plass til fellesareal. Styret godkjente dermed ikke løsningen.

Utbygger leverte deretter enda ny løsning februar 2022. Styret tok i etterkant kontroll av mål og mulige løsninger for tørk i det avsatte området, og mener løsningen tilfredsstillende nok plass til tørk. Tegningen ble godkjent. Godkjenningen ble videreformidlet til naboene, som mener løsningen fremdeles ikke tilfredsstillende, og krever en endring av vedtaket.

Det er bare Generalforsamlingen som kan endre vedtaket.

Styret mener vi har utredet og gjort et grundig arbeid, møtt alle partene til dialog og forsøkt å ivareta samtlige interesser, samt tolket vedtekter etter beste evne. Styret har kommet enstemmig frem til en beslutning.

Styret anbefaler ikke vedtaket.

## **5.5 Oppdater utbyggingskontrakt for å få utbygger til å oppdatere det digitale tegningsunderlaget vårt**

Forslagsstiller: Styret

Borettslaget har etter pålegg fra Oslo Brann og Redning fått utarbeidet et digitalt tegningsunderlag av hvordan bygningsmassen vår ser ut i dag. De tidligere tegningene vi hadde var fra byggeår, 1925.

Ved utbygginger må disse tegningene oppdateres slik at de gjenspeiler hvordan bygningene ser ut etter utbyggingen.

Styret ønsker å revidere utbyggingskontrakten slik at utbygger dekker kostnadene rundt dette.

*Vedtaket krever alminnelig flertall.*

**Forslag til vedtak:** Legges til punkt 10 i utbyggingskontrakten:

Utbygger dekker kostnadene til oppdatering av borettslagets digitale tegningsunderlag. Råfiler fås av styret.

**Styrets innstilling:** Styret anbefaler vedtaket.

## 6. Valg av tillitsvalgte

### 6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder for siste periode: Erlend Mjaavatten

**Valgkomiteens innstilling:**

Sven Christian Stenvaag, Bergensgata 24c velges for 2 år

**Styrets innstilling:** Sven er ikke andelseier, men bor i Bergensgata 24C sammen med Tarik og familien.

Det er ikke et krav at styremedlemmer eller styreleder må være andelseiere.

### 6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Jorunn Lamson, Nikolai Winsnes

Styremedlem som har flyttet fra laget og ønsker å fritas fra videre styreverv:  
Veronica Solheim

Styremedlem som har 1 år igjen av sin periode:

Anita Pedersen Lørdahl

**Valgkomiteens innstilling:**

Ola Hagen Øyan, Stavangergata 37, velges for 2 år

Trude Løtvedt, Bergensgata 20, velges for 2 år

Live Straume Wiig, Bergensgata 20, velges for 2 år

Veronica Solheim fritas for videre styreverv.

### 6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Ola Hagen Øyan

Andrew Michael Janczak

**Valgkomiteens innstilling:**

Dorothee Witte, Bergensgata 20, velges for 1 år.

Det er behov for ytterligere ett varamedlem for 1 år.

### 6.4 Valg av valgkomité

Det er praksis at avtroppende styremedlemmer blir neste års valgkomité.

**Forslag til vedtak:** Jorunn Lamson og Erlend Mjaavatten velges til valgkomité.

## 7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 27.04.2023

Styret i Bjølsen Borettslag

Styreleder, Erlend Mjaavatten  
Styremedlem, Veronica Solheim  
Styremedlem, Jorunn Lamson  
Styremedlem, Nikolai Winsnes  
Styremedlem, Anita Pedersen Lørdahl  
Varamedlem, Ola Hagen Øyan  
Varamedlem, Andrew Janczak



# Årsmelding 2022 for Bjølsen Borettslag

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklete meldingen.

## Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Erlend Mjaavatten  
Styremedlem, Veronica Solheim  
Styremedlem, Jorunn Lamson  
Styremedlem, Nikolai Winsnes  
Styremedlem, Anita Pedersen Lørdahl  
Varamedlem, Ola Hagen Øyan  
Varamedlem, Andrew Janczak

Styret har bestått av 3 kvinner og 2 menn.

Styret kan kontaktes på [kontakt@bbor.no](mailto:kontakt@bbor.no)

## Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

## Generelle opplysninger om Bjølsen Borettslag

Bjølsen Borettslag er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 954489434. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommun, bydel Sagene og har 102 andelsleiligheter og en utleieenhet, total 103 leiligheter. Borettslaget er fordelt på 5 lavblokker.

### **SKORSTEIN OG PEISUTSKIFTING**

Borettslaget har utført en omfattende piperehabilitering og pipeløpene er trukket innvendig med metallrør. Imidlertid er ikke alle piper rehabilitert – kun de som var i bruk da pipene ble rehabilitert.

Skal man skifte ut eller flytte peis MÅ man kontakte styret, slik at fagkyndige kan utføre tilslutningen av røykrøret på riktig fagmessig måte.

### **SKADEDYRKONTROLL**

Borettslaget har avtale med Pelias for forebyggende skadedyr-kontroll. Det er satt ut feller og kontroller gjennomføres jevnlig. Beboere bes ikke å mate fugler da dette medfører tiltrekker seg skadedyr.

### **VASKERI**

Borettslaget har eget fellesvaskeri som er lokalisert i Stavangergata 37. Dette kan benyttes i henhold til oppsatte regler, som henger i gangen inn til vaskeriet. Vaskeriet har totalt 3 maskiner, samt 1 tørketrommel.

Kontaktperson for vaskeriet står på hjemmesiden og oppslag i vaskeriet.

## **UTBYGGING**

Følgende utbygginger er gjort i borettslaget, totalt 31 stk. Godkjente (evt pågående) utbyggingssaker i parentes:

Bergensgata 18, 1 mot loft, 1 mot kjeller

Bergensgata 18B, 2 mot loft, 1 mot kjeller

Bergensgata 20, 1 mot loft, 2 mot kjeller

Bergensgata 24A, 1 mot loft, 1 mot kjeller

Bergensgata 24B, 1 mot loft, 1 mot kjeller

Bergensgata 24C, (2 pågående) mot loft, 1 mot kjeller

Stavangergata 29, 2 mot loft, 2 mot kjeller

Stavangergata 31, 2 mot loft, 1 mot kjeller

Stavangergata 33, 1 mot (1 pågående) loft, 2 mot kjeller

Stavangergata 35, 2 mot loft, 2 mot kjeller

Stavangergata 37, 2 mot loft, 1 mot kjeller

Stavangergata 39, 2 mot loft, 1 mot kjeller

Stavangergata 41, 1 mot loft

Stavangergata 43, 2 mot kjeller

## **Vaktmester- og renholdstjeneste**

Borettslaget benytter Vaktmester Andersen til vaktmestertjenester. Se oppslag i oppgangene og informasjon på borettslagets nettside. Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift og løpende vedlikehold.

Borettslaget har avtale om rengjøringstjeneste med Renholdsbyrået AS. Rengjøringen skjer hver onsdag i oppganger og annet fellesareal.

## **Bredbånd, kabel-tv**

Borettslaget har avtale med Telia som leverandør av kabel-tv tjenester, bredbånd, telefoni og digital-tv. Kabelnettet ble oppgradert til Docsis 3.1 i 2021 og beboerne kan nå velge mellom tre forskjellige modeller inkludert i felleskostnadene:

- 1) 50 Mbps internett og TV & Strømming 30 poeng
- 2) 500 Mbps internett, ingen TV & Strømming
- 3) Ingen internett, TV & Strømming 110 poeng

Telia har servicetelefon 924 05 050, og er betjent mandag til og med fredag mellom kl. 8 og 20, lørdag mellom kl. 09 og 17, søndag og helligdager mellom kl. 10 og 15.

## **Nøkler, skilt**

Nøkler til inngangsdør bestilles skriftlig pr. epost til: kontakt@bbor.no. Nøkkel til egen dør fra trapperom gjøres individuelt.

Navn på ringeklokken byttes av styret. Send en melding med nåværende navn og ønsket navn til kontakt@bbor.no.

Skilt til postkassen gjøres individuelt.

## Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slökkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange (pulverapparatet må vendes én gang i året, dette er andelseiers ansvar). Det er alles ansvar at det finnes godkjent slökkingsutstyr i alle andeler.

Om du mangler pulverapparat i din leilighet, ta kontakt med styret på mail: kontakt@bbor.no

Seriekoblet Brannalarmanlegg: Elotec er leverandør av brannalarmanlegget. Anlegget er ikke koblet opp mot brannvesenets utrykningstjeneste, men det varsler alle beboere i oppgangen ved en eventuell brann. Info og brukerveiledning henger oppe ved hver sentral. Alle batterier ble systematisk byttet i 2020.

## HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Bjølsen Borettslag, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

## Forsikring

Borettslaget eiendommer er forsikret i forsikringselskapet Gjensidige forsikring ASA med polisenummer 88266742.

Oppstår skade i boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skader meldes inn på nett til Gjensidige på <https://www.gjensidige.no/naringsliv/meld-skade/borettslag-og-sameier>. Informer styreleder på kontakt@bbor.no

Den enkelte andelseier skal i tillegg ha egen innboforsikring som dekker innbo og løsøre, dvs. utstyr/innredning det er naturlig å ta med seg når en flytter.

## Overdragelser i 2022

Det ble i 2022 gjennomført overdragelse av 6 boenheter.

## Rehabilitering og større vedlikehold

2022 Renovering med strømpelegging av samtlige avløpsrør, soil og bunnledning

2021 Nye håndslukkere i alle andeler

2021 Flere lyspunkter på loft

2021 Branntetting i kjellere

2021 Oppgradering av kabeltv-anlegget til Docsis 3.1

2020 Utbedring av takrenner

2020 Bytte av batterier i brannvarslingsanlegget

2020 Brannkontroll

2020 EL-anlegg oppgradert i uteområde

2019 Ny oppmurt grill i Paviljonggården

2019 Tilstandsanalyse drenering og fukt kjellere

2019 Tilstandsanalyse EL-anlegg felles

2019 Nye sykkelskur i klokkegården og paviljonggården

2018-2019 Rehabilitering av fasade og utskifting av vinduer

2018 Nytt sykkelskur i barnehagegården

2016 Rens av ventilasjonsanlegg

2016 Kamerainspeksjon og spyling av soilrør og bunnledninger

2012 Nedgravde søppelcontainere

2012 Oppgradering av vaskekjeller (2 nye vaskemaskiner, bet.system)

2012 Montering av snøfangere på utsiden av klokkegården

2012 Ferdigstillelse av piperehabilitering

2012 Barnevognskinner i samtlige kjelleropp ganger

## Styrets arbeid i 2022

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 11 møter

Styret har i perioden hatt fokus på:

Rørfornyingsprosjektet, tiltak etter branntilsyn, utbyggingssaker og forsikringssaker/vannskader.

## Kostnadsutvikling 2023

Generelt:

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr -3 832 721, og endringer i disponible midler på kr 3 038 765.

Driften er /ikke/ basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

07.05.2023

Godkjent elektronisk av styret i Bjølsen Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.05.2023

## Årsregnskap 2022 - Resultat

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader og inntekter	1	5 119 450	4 888 408	5 074 873	6 005 412
<b>Sum</b>		<b>5 119 450</b>	<b>4 888 408</b>	<b>5 074 873</b>	<b>6 005 412</b>
<b>Ekstraordinære inntekter</b>					
Ekstraordinære inntekter	2	559 470	0	0	0
<b>Sum andre inntekter</b>		<b>559 470</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum</b>		<b>5 678 921</b>	<b>4 888 408</b>	<b>5 074 873</b>	<b>6 005 412</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Forretningsførsel og revisjon	3	214 415	207 915	223 400	225 500
Lønn og honorarer	4, 5	285 250	228 200	285 250	285 250
Vedlikehold	6	5 982 295	744 195	765 000	1 695 000
Eksterne tjenester	7	520 007	389 357	466 500	471 500
Kabel-tv og bredbånd		459 792	425 453	440 393	517 000
Forsikring		506 680	484 578	508 830	556 000
Kommunale avgifter		865 738	831 024	860 189	984 000
Festeavgifter		142 599	108 976	138 160	146 000
Brensel og strøm		146 902	127 367	135 000	150 000
Andre driftsutgifter	8	112 448	161 299	185 000	234 000
<b>Sum</b>		<b>9 236 125</b>	<b>3 708 365</b>	<b>4 007 721</b>	<b>5 264 250</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 557 205</b>	<b>1 180 043</b>	<b>1 067 152</b>	<b>741 162</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Aksjeutbytte fra OBF	3	163 506	155 977	0	0
Renteinntekter	9	53 084	1 253	13 000	8 000
Rentekostnad	10	548 027	315 951	333 710	845 566
Andre finansposter	11	55 921	58 844	0	0
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-275 516</b>	<b>-99 877</b>	<b>-320 710</b>	<b>-837 566</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>12</b>	<b>-3 832 721</b>	<b>1 080 166</b>	<b>746 442</b>	<b>-96 404</b>
<b>Budsjettmessige poster</b>					
Avdrag lån		-628 514	-620 361	-615 576	-718 450
Opptak lån		7 500 000	0	0	0
<b>Endring i disponible midler</b>	<b>12</b>	<b>3 038 765</b>	<b>459 805</b>	<b>130 866</b>	<b>-814 854</b>

## Årsregnskap 2022 - Balanse

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Varige driftsmidler			
Bygninger	13	2 076 825	2 076 825
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Aksjer og andeler	14	2 600	2 600
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 079 425</b>	<b>2 079 425</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		31 414	27 376
Til gode av forretningsfører		0	1 800
Forskuddsbetalte kostnader	15	555 873	530 318
Andre fordringer		3 800	13 021
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		6 328 981	1 909 804
Innestående på særvilkår		1 562	1 552
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 921 631</b>	<b>2 483 871</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 001 056</b>	<b>4 563 296</b>

## Årsregnskap 2022 - Balanse

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b><u>EGENKAPITAL</u></b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital	16	29 300	29 300
Annen egenkapital 1.1		-13 041 313	-14 121 479
Årets resultat	12	-3 832 721	1 080 166
<b>Sum egenkapital</b>	<b>17</b>	<b>-16 844 734</b>	<b>-13 012 013</b>
<b><u>GJELD</u></b>			
Pant- og gjeldsbrev lån	18	24 014 695	17 143 209
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>24 014 695</b>	<b>17 143 209</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 670	11 588
Gjeld til forvaltningsklient		0	882
Leverandørgjeld		1 502 814	109 748
Påløpne renter		43 119	15 915
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		32 334	27 963
Annen kortsiktig gjeld		247 158	266 003
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 831 095</b>	<b>432 099</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>25 845 790</b>	<b>17 575 308</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 001 056</b>	<b>4 563 296</b>

Oslo 31.12.22

Styret i Bjølsen Borettslag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Erlend Mjaavatten  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Jorunn Lamson  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Veronica Solheim  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Nikolai Winsnes  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Anita Pedersen Lørdahl  
Styremedlem



## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

## Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3600 Inntekter felleskostnader	3 168 662	3 037 104	3 143 437	3 384 246
3603 Leieinntekt utleieleilighet	146 000	130 461	132 000	132 000
3606 Vedlikeholdstillegg	60 625	60 156	60 150	60 150
3607 Renter og avdrag	950 730	930 660	949 286	1 564 016
3611 Inntekt trappevask	160 344	160 344	160 000	165 000
3612 Inntekt kabel-tv	416 160	431 460	447 000	517 000
3630 Dugnadssidrag	83 250	70 500	153 000	153 000
3631 Ekstraordinær innkreving felleskostnader	45 819	0	0	0
3690 Andre inntekter	49 558	25 131	0	0
3692 Inntekt vaskeri	38 302	42 592	30 000	30 000
<b>Sum</b>	<b>5 119 450</b>	<b>4 888 408</b>	<b>5 074 873</b>	<b>6 005 412</b>

## Note 2 - Ekstraordinære inntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
8401 Salg av fellesareal	530 470	0	0	0
8405 Tilskudd	29 000	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>559 470</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Salg av fellesareal. Tilskuddet på kr. 29 000 er for å arrangere nabofestival

### Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Revisjonshonorar	6 500	0	6 500	6 500
Forretningsførerhonorar	193 680	193 680	201 900	206 000
Aksjeutbytte fra OBF	-163 506	-155 977	0	0
Annen regnskapsførsel	14 235	14 235	15 000	13 000
<b>Sum</b>	<b>50 909</b>	<b>51 938</b>	<b>223 400</b>	<b>225 500</b>

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Boligselskapet eier aksjer i forretningsføreren, OBF AS og mottar utbytte fra driften.

### Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Styrehonorar	250 000	200 000	250 000	250 000
Arbeidsgiveravgift	35 250	28 200	35 250	35 250
<b>Sum</b>	<b>285 250</b>	<b>228 200</b>	<b>285 250</b>	<b>285 250</b>

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2021-2022

### Note 5 - Ansatte og OTP

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP

### Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6600 Vedlikehold piper	0	4 325	0	0
6602 Vedlikehold tak	0	45 000	0	0
6605 Vedlikehold dører	5 093	0	0	0
6607 Vedlikehold vann og avløp	2 843 426	272 479	150 000	1 100 000
6608 Vedlikehold el-anlegg	3 000	15 701	0	0
6609 Vedlikehold belysning	14 695	39 471	0	0
6611 Vedlikehold porttelefon	2 594	9 904	0	0
6612 Vedlikehold port/portrom	0	977	0	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	2 888 189	8 933	320 000	450 000
6617 Vedlikehold uteområder	76 764	57 984	80 000	80 000
6619 Vedlikehold vaskeri	9 986	3 081	0	0
6626 Vedlikehold ventilasjon	5 999	0	0	0
6627 Vedlikehold boder	0	25 578	0	0
6630 Egenandel forsikringskader	-6 000	40 000	0	0
6632 Brannsikring	45 614	179 733	0	0
6636 Vedlikehold låssystem	27 157	22 130	0	0
6641 Kontroll skadedyr	10 960	14 188	15 000	15 000
6650 Annet vedlikehold	4 375	4 711	0	0
6677 Vedlikehold brannsikring	50 442	0	200 000	50 000
<b>Sum</b>	<b>5 982 295</b>	<b>744 195</b>	<b>765 000</b>	<b>1 695 000</b>

### Note 7 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6715 Fakturerte tjenester	22 892	11 329	13 500	13 500
6730 Teknisk rådgivning	0	0	50 000	50 000
6733 Andre honorarer	10 000	0	0	0
6760 Vaktmestertjenester	164 585	143 647	155 000	155 000
6761 Renholdstjenester	181 133	157 940	162 000	175 000
6762 Snørydding, salt og sand	20 662	19 489	33 000	25 000
6763 Ekstra renovasjon	114 735	56 951	53 000	53 000
6799 Andre konsulenttjenester	6 000	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>520 007</b>	<b>389 357</b>	<b>466 500</b>	<b>471 500</b>

### Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6500 Verktøy og redskaper	0	8 048	0	0
6581 Programvare (Standardvare)	2 646	0	0	0
6811 Skjema ligningsoppgaver	33 000	31 400	34 000	34 000
6825 Kopiering	4 090	3 280	0	0
6940 Porto	2 871	17 205	0	0
7110 Leiebil	0	1 564	0	0
7440 Kontingent HL	1 890	1 490	0	0
7720 Møtekostnader	7 754	6 529	0	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	7 203	8 726	0	0
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	1 700	2 040	0	0
7773 Gebyrer og garantier	585	96	0	0
7782 Andre bomiljøkostnader	34 638	18 932	0	0
7790 Andre driftskostnader	4 696	176	100 000	50 000
7791 Nøkler, låser og skilt	4 913	14 415	0	0
7792 Lyspærer/-rør og sikringer	3 126	0	0	0
7793 Malerverer	3 336	1 154	0	0
7794 Drift brannvarslingsanlegg	0	46 244	51 000	150 000
<b>Sum</b>	<b>112 448</b>	<b>161 299</b>	<b>185 000</b>	<b>234 000</b>

### Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
8050 Renteinntekt driftskonto	52 468	191	8 000	8 000
8053 Renteinntekt særtilk. 1	10	2	5 000	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	606	1 060	0	0
<b>Sum</b>	<b>53 084</b>	<b>1 253</b>	<b>13 000</b>	<b>8 000</b>

### Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
8143 Lånenr 9492.70.18688	66 561	47 351	47 978	79 337
8144 Lånenr 9492.70.29701	400 633	268 600	285 732	503 617
8145 Lånenr 9492.70.46142	80 810	0	0	262 612
8159 Andre rentekostnader	23	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>548 027</b>	<b>315 951</b>	<b>333 710</b>	<b>845 566</b>

---

Note 10 - Rentekostnader

### Note 11 - Andre finansposter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
8090 Andre finansinntekter	55 921	58 844	0	0
<b>Sum</b>	<b>55 921</b>	<b>58 844</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 12 - Disponible midler

	2022	2021
<b>A. Disponible midler pr 01.01</b>	<b>2 051 771</b>	<b>1 591 966</b>
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-3 832 721	1 080 166
Opptak av langsiktig lån	7 500 000	0
Avdrag langsiktig lån	-628 514	-620 361
<b>B. Årets endring i disponible midler</b>	<b>3 038 765</b>	<b>459 805</b>
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>5 090 536</b>	<b>2 051 771</b>

### Note 13 - Bygninger

Borettslaget ble stiftet i 10.11.1954. Bygninger har gårds og bruksnummer 22/32,33,34,37,173,174,175,176,177,179,181 med tilhold i Oslo kommune. Bokført verdi på bygninger er kr 2 076 825. Bygninger avskrives ikke da styret er av den oppfatning at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført til at avskrivninger ikke anses som nødvendig.

### Note 14 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
1311 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
1312 Andel i OBF BBL	100	100
<b>Sum</b>	<b>2 600</b>	<b>2 600</b>

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

### Note 15 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
1730 Forskuddsbetalte kostnader	130 225	108 768
1742 Forskuddsbetalt forsikring	425 649	421 550
<b>Sum</b>	<b>555 873</b>	<b>530 318</b>

### Note 16 - Andelskapital

Andelskapitalen er på kr 29 300, med andeler pålydende kr 100 per rom. Totalt er det 102 seksjoner.

---

## **Note 17 - Egenkapital**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

## Note 18 - Lån

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Finansiering til rehabilitering av soil og bunnledning stort NOK 7.500.000.	Vinduer og fasade rehabilitering	
<b>Lånenummer:</b>	<b>94927046142</b>	<b>94927029701</b>	<b>94927018688</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2018	2013
Rentesats:	3.85 %	3.85 %	3.85 %
Beregnet innfridd:	15.09.2047	15.10.2048	15.04.2033
Opprinnelig lånebeløp:	7 500 000	16 000 000	3 907 846
Lånesaldo 01.01:	0	14 692 189	2 478 983
Avdrag i perioden:	48 664	384 964	190 515
Opptak i perioden:	7 500 000	0	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>7 451 336</b>	<b>14 307 225</b>	<b>2 288 468</b>
Saldo 5 år frem i tid:	6 484 890	12 574 667	1 300 888

## Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927018688	1	41 121	41 121
	1	40 894	40 894
	1	40 539	40 539
	1	38 177	38 177
	1	36 624	36 624
	1	35 038	35 038
	1	33 841	33 841
	1	32 094	32 094
	1	32 030	32 030
	1	30 768	30 768
	1	30 250	30 250
	1	30 024	30 024
	1	29 765	29 765
	3	29 635	88 905
	1	28 924	28 924
	1	28 891	28 891
	4	28 471	113 884
	1	28 083	28 083
	1	27 824	27 824
	1	27 597	27 597
	1	27 500	27 500
	1	27 306	27 306
	1	27 177	27 177
	1	26 141	26 141
	1	25 980	25 980
	1	25 947	25 947
	1	25 883	25 883
	1	25 753	25 753

**Lån**

	1	25 688	25 688
	1	25 462	25 462
	1	25 397	25 397
	1	25 138	25 138
	1	24 977	24 977
	1	24 750	24 750
	4	24 588	98 352
	1	23 327	23 327
	2	22 971	45 942
	2	22 324	44 648
	5	21 353	106 765
	1	21 321	21 321
	1	20 059	20 059
	4	19 735	78 940
	2	19 412	38 824
	1	18 765	18 765
	4	18 441	73 764
	2	17 794	35 588
	5	17 471	87 355
	5	17 147	85 735
	7	16 177	113 239
	2	15 206	30 412
	2	14 882	29 764
	7	14 559	101 913
	2	13 265	26 530
	1	12 941	12 941
	3	11 971	35 913
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927029701	1	257 083	257 083
	1	255 667	255 667
	1	253 442	253 442
	1	238 676	238 676
	1	228 967	228 967
	1	219 056	219 056
	1	211 572	211 572
	1	200 650	200 650
	1	200 245	200 245
	1	192 357	192 357
	1	189 121	189 121
	1	187 705	187 705
	1	186 087	186 087
	3	185 277	555 831
	1	180 828	180 828
	1	180 625	180 625
	4	177 996	711 984
	1	175 569	175 569
	1	173 950	173 950
	1	172 535	172 535
	1	171 928	171 928
	1	170 714	170 714
	1	169 905	169 905
	1	163 433	163 433



**Lån**

	1	162 421	162 421
	1	162 219	162 219
	1	161 814	161 814
	1	161 005	161 005
	1	160 601	160 601
	1	159 185	159 185
	1	158 780	158 780
	1	157 162	157 162
	1	156 151	156 151
	1	154 735	154 735
	4	153 724	614 896
	1	145 835	145 835
	2	143 610	287 220
	2	139 565	279 130
	5	133 497	667 485
	1	133 295	133 295
	1	125 406	125 406
	4	123 383	493 532
	2	121 361	242 722
	1	117 315	117 315
	4	115 293	461 172
	2	111 247	222 494
	5	109 225	546 125
	5	107 202	536 010
	7	101 134	707 938
	2	95 066	190 132
	2	93 043	186 086
	7	91 021	637 147
	2	82 930	165 860
	1	80 907	80 907
	3	74 839	224 517
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927046142	1	133 891	133 891
	1	133 154	133 154
	1	131 995	131 995
	1	124 305	124 305
	1	119 248	119 248
	1	114 087	114 087
	1	110 189	110 189
	1	104 500	104 500
	1	104 290	104 290
	1	100 181	100 181
	1	98 496	98 496
	1	97 758	97 758
	1	96 916	96 916
	3	96 494	289 482
	1	94 177	94 177
	1	94 071	94 071
	4	92 702	370 808
	1	91 438	91 438
	1	90 595	90 595
	1	89 858	89 858

## Lån

1	89 542	89 542
1	88 910	88 910
1	88 488	88 488
1	85 117	85 117
1	84 590	84 590
1	84 485	84 485
1	84 274	84 274
1	83 853	83 853
1	83 642	83 642
1	82 905	82 905
1	82 694	82 694
1	81 852	81 852
1	81 325	81 325
1	80 587	80 587
4	80 061	320 244
1	75 952	75 952
2	74 794	149 588
2	72 687	145 374
5	69 526	347 630
1	69 421	69 421
1	65 313	65 313
4	64 259	257 036
2	63 206	126 412
1	61 099	61 099
4	60 046	240 184
2	57 939	115 878
5	56 885	284 425
5	55 832	279 160
7	52 672	368 704
2	49 511	99 022
2	48 458	96 916
7	47 404	331 828
2	43 191	86 382
1	42 137	42 137
3	38 977	116 931

## Kommentarer til lån

Lånet er sikret med pant i bygninger som har en bokført verdi på kr 2 0736 825.

## Resultat og balanse med noter for Bjølsen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Bjølsen Borettslag**

Styreleder	Erlend Mjaavatten (sign.)	07.05.2023
Styremedlem	Anita Pedersen Lørdahl (sign.)	07.05.2023
Styremedlem	Veronica Solheim (sign.)	03.05.2023
Styremedlem	Nikolai Winsnes (sign.)	03.05.2023
Styremedlem	Jorunn Lamson (sign.)	03.05.2023

Til generalforsamlingen i Bjølsen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### *Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Bjølsen Borettslag som viser et underskudd på 3 832 721 NOK. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### *Øvrig informasjon*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 8. mai 2023  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)

# Elektronisk signatur

**Signert av**

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**

*Norwegian Bypass*

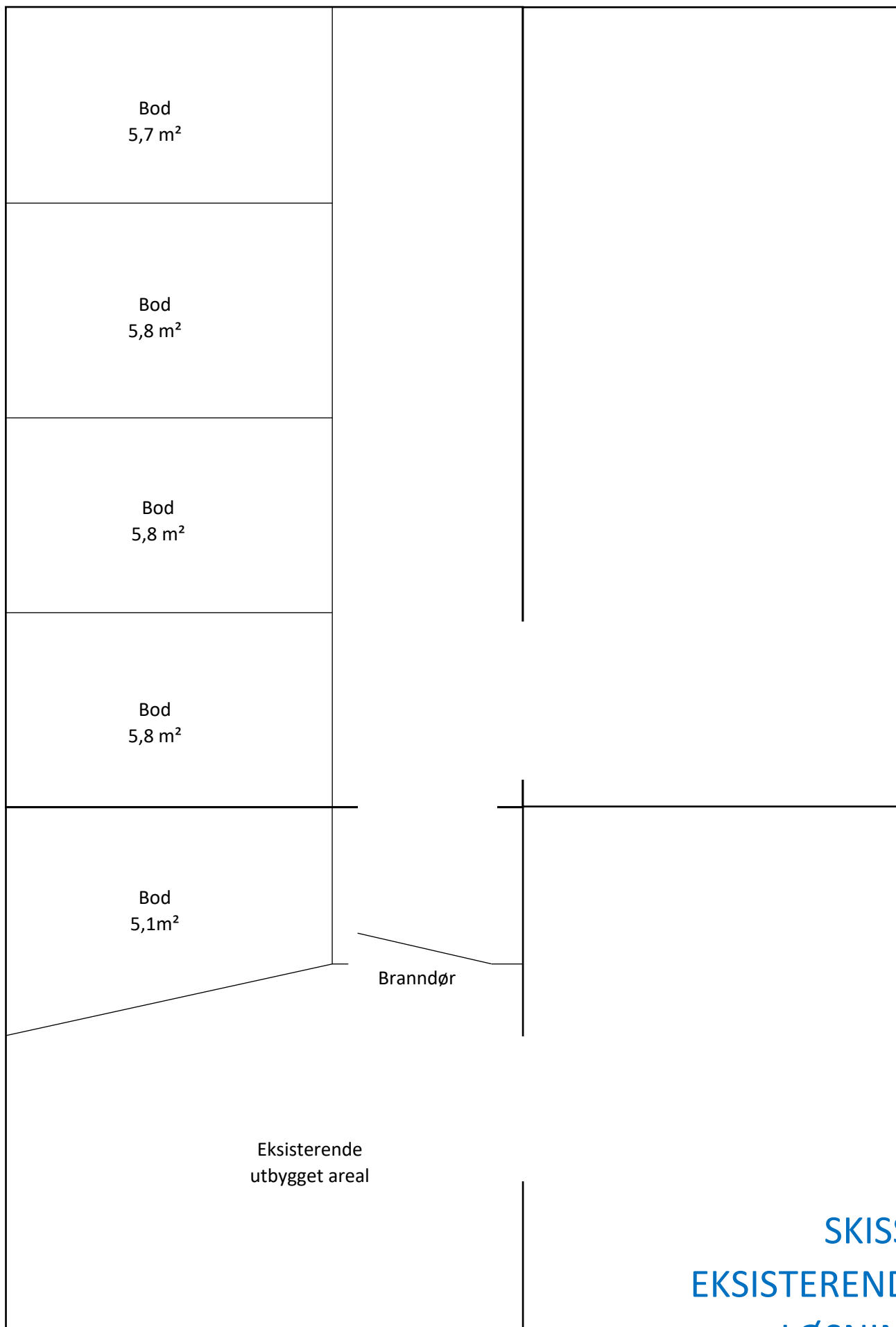
**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

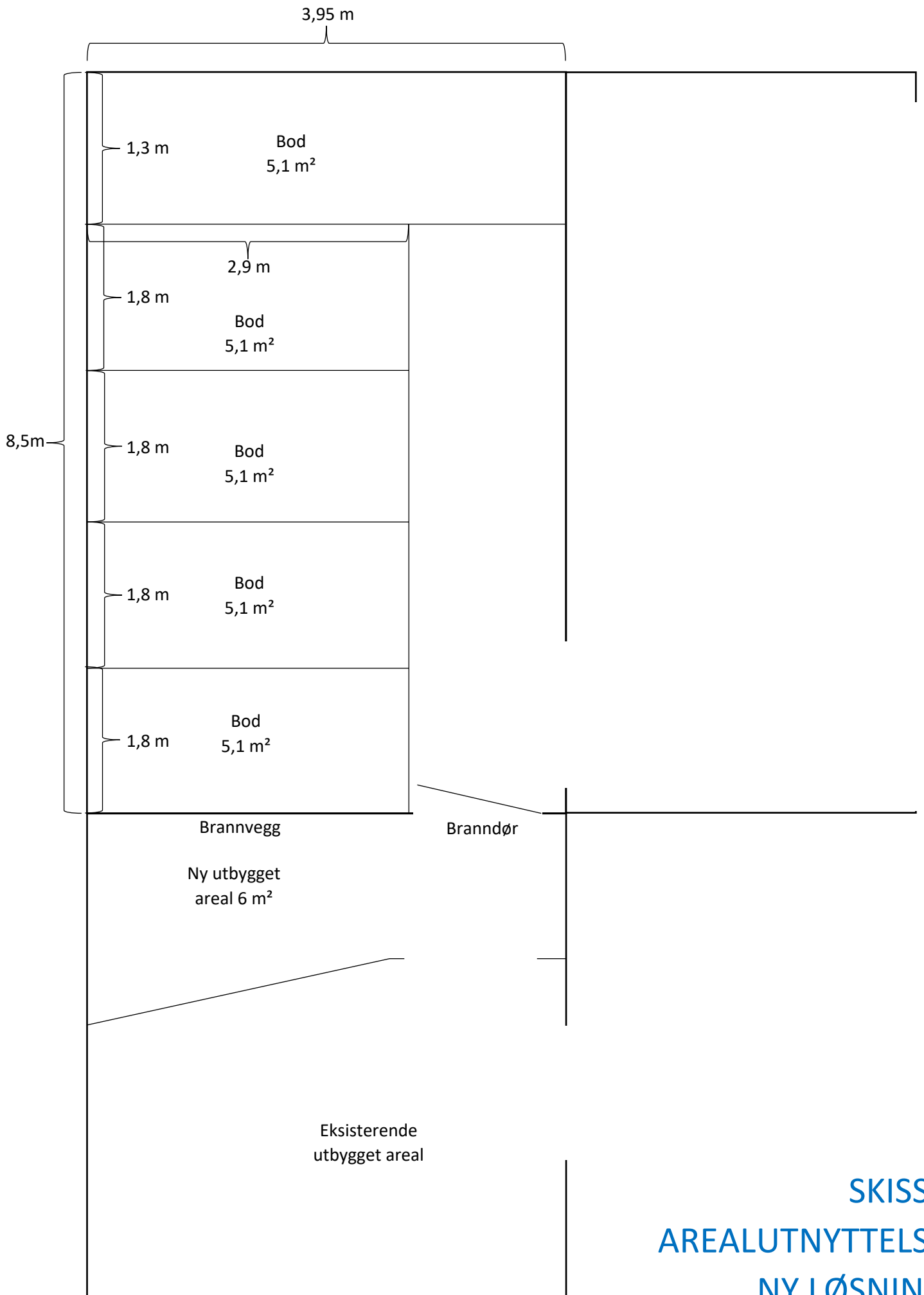
08.05.2023 12.58.44

---

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



SKISSE  
EKSISTERENDE  
LØSNING



SKISSE  
AREALUTNYTTELSE  
NY LØSNING