

Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Bentsebrugt. 29/31 B/L vil bli avholdt digitalt på www.vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 27. mai 2021
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 30. mai.
- Styret vil gjennomføre et digitalt informasjonsmøte på Teams på åpningsdagen torsdag 27.mai 2021 kl. 18.00. Dette informasjonsmøtet vil følge samme struktur som et vanlig årsmøte med fysisk oppmøte, men det vil ikke bli noen avstemming i dette møtet. Styret vil informere om alle årsmøtesakene, og andelseierne kan kommentere og stille spørsmål. Benytt følgende link for å delta på informasjonsmøtet: https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_MzZmODZhY2EtNzM3ZC00ODQxLTgxYjltNzZmYzYzM3ZGNjOTE3%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%22b4377ef1-c046-4443-9d44-349c6e4902fa%22%2c%22Oid%22%3a%22a9c0c903-d334-475a-b2c3-7880f652b6b1%22%7d

Avstemningen vil skje på www.vibbo.no og ikke på informasjonsmøtet.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.

Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Bentsebrugt. 29/31 B/L blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27. mai 2021 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 30. mai 2021.

Selskapsnummer: 6099 **Selskapsnavn** Bentsebrugt. 29/31 B/L

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

Valg av protokollvitner:

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

Thea Kleiv Prytz og Tonje Gulbæk Barstad velges som protokollvitner.

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital.

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 260 000.

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styreleder for 2 år, 2 styremedlemmer for 2 år og valgkomite for 1 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Tom Andre Mygland	<input type="checkbox"/>
Styremedlem	Stian Nordfjellmark	<input type="checkbox"/>
Styremedlem	Sylvia Rognlien	<input type="checkbox"/>
Valgkomite	Anni Pedersen	<input type="checkbox"/>

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Bentsebrugt. 29/31 B/L
avholdes digitalt på www.vibbo.no fra torsdag 27. mai 2021.

Torsdag 27. mai 2021 kl. 18.00 vil det avholdes møte på Teams hvor det gis
muligheter for å diskutere saker. Benytt følgende link:

https://teams.microsoft.com/join/19%3ameeting_MzZmODZhY2EtNzM3ZC00ODQxLTgxYjltNzZmYzM3ZGNjOTE3%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%22b4377ef1-c046-4443-9d44-349c6e4902fa%22%2c%22Oid%22%3a%22a9c0c903-d334-475a-b2c3-7880f652b6b1%22%7d

Avstemningen i sakene vil i perioden foregå på www.vibbo.no.
Avstemningen avsluttes søndag 30. mai 2021 kl. 09.00.

Informasjon om gjennomføring og analog stemmeseddel ligger vedlagt.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Godkjenning av møteinnkallingen
- B) Valg av to protokollvitner

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen saker til behandling

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 10.5.2021
Styret i Bentsebrugt. 29/31 B/L

Tom Andre Hjelseth Mygland Marius Lee Berg Stian Henry Nordfjellmark Sylvia Rogli

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tom Andre Hjelseth Mygland	2019-2021
Styremedlem	Marius Lee Berg	2020-2022
Styremedlem	Stian Henry Nordfjellmark	2019-2021
Styremedlem	Sylvia Rognli	2019-2021
Varamedlem	Vivian Stensrud	2020-2021

Valgkomiteen

Anni Pedersen	2020-2021
---------------	-----------

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Bentsebrugt. 29/31 B/L

Borettslaget består av 157 andelsleiligheter.

Bentsebrugt. 29/31 B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953105667, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Bentsebrugata 29-31

Gårds- og bruksnummer:

222 14 15

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Bentsebrugt. 29/31 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 BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har i styreperioden 2020/2021 bestått av følgende styremedlemmer:

Styreleder: Tom Andre Hjelseth Mygland

Styremedlem: Stian Nordfjellmark

Styremedlem: Sylvia Rognli

Styremedlem: Marius Lee Berg

Varamedlemmene har ikke deltatt i styrets arbeid i perioden.

Styreperioden 2020-2021 har vært preget av et høyt aktivitetsnivå for styret. Arbeid med næringslokalene, oppfølging av reklamasjoner knyttet til balkongprosjektet og ferdigstilling av nøkkelprosjektet har vært de mest tidkrevende prosjektene dette året, ut over vanlig drift av borettslaget.

Det har i perioden blitt avholdt 12 styremøter hvor det har blitt ført protokoll.

Styremøtene har i all hovedsak blitt utført digitalt og dette har fungert bra.

I tillegg har styret og enkelte styremedlemmer gjennomført møter med leietakere av næringslokaler, beboere, leverandører og diverse befaringer.

Generalforsamlinger

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i perioden 25. mai - 1. juni.

Generalforsamlingen ble avholdt via Obos sin Digitale løsning for årsmøter (Vibbo), da de ikke lot seg gjøre å gjennomføre arrangementet grunnet Coronavirus. Styret var fornøyd med gjennomføringen, men dette formatet ga ikke rom for å ta opp saker som bør belyses gjennom diskusjon.

Behandling av innkomne forslag til årets generalforsamling:

Ettersom årets generalforsamling gjennomføres digitalt har styret vedtatt å kun bringe sakene det er lovmessig nødvendig å behandle inn for generalforsamlingen.

Det er kommet inn to forslag knyttet til utbedring av fasiliteter for sykkelparkering i bakgården og kjelleren. Styret har registrert at det er økt sykkeltrafikk i bakgården og vi ser at det er nødvendig å gjøre tiltak for at det skal bli enklere å parkere sykler i bakgården og kjelleren. Vår vurdering er at styret kan gjøre utbedring av dagens fasiliteter innen rammen av det et styre kan gjøre som nødvendig vedlikehold.

Styret har derfor vedtatt å ikke bringe denne saken inn for generalforsamlingen, men jobbe videre med saken innen rammen av årets vedlikeholdsbudsjett og inn mot budsjettbehandlingen for 2022. Vi oppfordrer beboere som har innspill til hvilke type tiltak som kan gjøre det enklere å parkere sykler hos oss om å ta kontakt.

Styret er også kjent med at det kan søkes tilskudd til denne typen tiltak for Oslo Kommune.

Det er også kommet inn et spørsmål om borettslaget kan bidra til etablering av ladefasiliteter for elbil utenfor våre bygninger. Borettslaget eier ikke arealer på gateplan som er egnet til dette og denne typen forslag bør rettes til bydelen.

Felleskostnader

Styret har hatt fokus på kostnader gjennom styreperioden. Dette kombinert med lavere rentekostnader gjorde at vi hadde rom for en liten reduksjon av felleskostnadene fra 1.1.2021. Utfyllende info om dette finnes i dette innlegget på nettsiden som ble publisert i <https://bentsebrugata.no/?p=1452>.

Utredet bytte av internettleverandør

Styret har de siste årene fått spørsmål fra flere beboere om det er mulig å velge vekk TV fra produktpakken vi kjøper fra Telenor. Dette har vi ikke hatt mulighet til å gjøre noe med frem til nå ettersom vi har vært bundet av en 5 årig avtale som ble inngått med Telenor (daværende Canal Digital) i april 2016. Vi har også erfart at kostnadsnivået til Telenor har gått opp en del gjennom denne 5 års perioden, spesielt for TV delen.

Styret har derfor gjort en undersøkelse blant beboerne for å kartlegge i hvilken grad beboerne ønsker TV som en obligatorisk del av husleien, eller som en valgfri tjeneste den enkelte tar stilling til. Basert på denne undersøkelsen vil vi jobbe for å få på plass en avtale der TV blir valgfritt.

Pr dags dato har vi hentet inn tilbud fra 2 leverandører i tillegg til Telenor og styret vil fortsette dette arbeidet utover våren. Bytte av denne typen leverandører er en omfattende prosess ettersom det må byttes en del hardware ulike steder i bygget, dersom man går fra Telenor til en eventuell annen leverandør.

Næringslokaler

Styret har lagt ned et betydelig arbeid med å forvalte borettslagets næringslokaler i perioden 2020/2021. Borettslaget eier næringslokalene på bakkeplan og i etasjen over det tidligere Nøstebarnlokalet. Dette omfatter ni ulike leietakere som leier lokaler på til sammen ca. 900 kvadratmeter. I 2020 utgjorde inntektene fra næringslokalene ca 19 % av borettslaget sine totale inntekter. Styret erfarer at dette er attraktive lokaler der det bør jobbes aktivt med leieforholdene for å sikre at borettslaget får markedsmessige inntekter, og har leietakere som bidrar positivt til nærmiljøet.

Totale inntekter fra næringslokalene har steget fra 1 505 890 i 2019 til 1 634 594 i 2020 grunnet reforhandling av kontrakter, nye leietakere samt indeksregulering av eksisterende kontrakter. Inntektene i 2020 har blitt noe lavere enn planlagt som følge av konkursen hos Nøstebarn som leietaker samt at styret har ettergitt og utsatt noe leie til enkelte leietakere som har vært hardt rammet av nedstengning på grunn av Corona.

Restriksjoner knyttet til pandemien har rammet flere av våre leietakere hardt og styret har brukt mye tid på å vurdere den enkelte situasjon leietakerne var i med tanke på utsettelse og ettergivelse av leie. Styret har hatt dialog med næringsmegler om disse problemstillingene. Vi mener vi har funnet hensiktsmessige løsninger der vi har vist fleksibilitet ovenfor leietakerne i en vanskelig periode, og samtidig ivarettatt borettslagets økonomiske interesser.

I mai 2020 gikk Nøstebarn konkurs. De var på dette tidspunktet vår største leietaker. Et bortfall av leieinntektene fra dette leieforholdet resten av året ville medført at vi ville måtte økt husleien for beboerne. Styret brukte derfor mye tid på arbeidet med å få inn ny leietaker. Lokalene Nøstebarn leide er ca 200 m² stort og et resultat av at man har slått sammen flere mindre lokaler opp gjennom årene. Styret jobbet også aktivt mot Nøstebarn

sitt konkursbo og vi mener dette bidro til at vi fikk dekket deler av vårt leiekraft fra konkurstidspunktet til lokalene ble abandonert av konkursboet.

Lokalene ble annonsert via Finn.no og styret hadde dialog med en lang rekke interessenter. Det ble gjennomført visning med ca 10 interessenter. I vurderingen vår av leietakere har vi lagt vekt på å oppnå markedsmessig leie, ha en leietaker med lav konkurrisiko og en leietaker som bidrar positivt til nærmiljøet. Det har også vært viktig å få inn en leietaker som har en virksomhet som i minst mulig grad kan medføre støy eller luktplager. I forbindelse med avvikling av Nøstebarnbutikken brukte styret tid på opprydding og en del av inventaret ble gitt vekk til beboere.

Styret er derfor godt fornøyd med at vi i august 2020 inngikk en langsiktig leieavtale med Bjølsen Legesenter om leie av hele det gamle lokalet til Nøstebarn. De vil etablere et nytt legesenter der det er planlagt 3-4 fastlegestillinger. I forbindelse med forhandling av leie har styret kjøpt en leieprisvurdering av DNB Næringsmegling. Vi har også benyttet Obos-Advokatene til juridisk rådgivning og gjennomlesning av kontrakten.

Fra august frem til dags dato har Bjølsen legesenter jobbet med planlegging, prosjektering og rivingsarbeider i lokalene. Pr dags dato forventer vi at de vil påstarte byggingsarbeidene i løpet av sommeren 2021. Denne prosessen har medført en rekke møter for styret for å diskutere nødvendige avklaringer med leietakerne. I forbindelse med etableringen av legesenteret vil inngangspartiet ved siden av porten bli endret noe. Legesenteret vil også ha behov for å bygge et nytt ventilasjonsanlegg, og styret vil i den forbindelse vurdere om det fører til at vi bør endre anlegget som i dag betjener dette lokalet.

Som beskrevet i fjorårets beretning så har det vært problemer med lukt fra avtrekksanlegget hos Tiffany's. Styret har jobbet sammen med leietaker for å få etablert en avtrekkspipe opp langs fasaden. Denne fikk vi endelig på plass i februar 2021 etter en lengre prosess med leverandør og søknad til kommunen. Styret er godt fornøyd med effekten av pipen.

I oktober 2020 sa Pilar Personell opp sin leieavtale på kontorlokalene de har leid i Bentsebrugata 29 A. Disse lokalene vil bli leid ut til Bjølsen Legesenter. I forbindelse med at Bjølsen Legesenter tar over disse lokalene har de forespurt om de også kan leie styrekontoret. Styret har vurdert behovet for et eget styrekontor fremover og gitt beboerne mulighet til å komme med innspill på om vi skal beholde dette. Basert på en samlet vurdering og innspill fra beboere, har styret besluttet at vi avvikler dagens styrekontor og leier ut dette arealet til Bjølsen Legesenter. Dette sikrer at vi fremover får leieinntekter for et areal som har vært lite brukt de siste årene. Borettslaget vil få bruksrett til et møterom hos Bjølsen legesenter som kan benyttes til styremøter.

Våren 2021 har det kommet forespørsel fra Tiffanys om å etablere et airconditionlegg knyttet til deres kjøkken, for at kjøkkenet skal være i tråd med offentlige krav. Styret vurderer at de har adgang til å etablere et slikt anlegg. Men vi har våren 2021 jobbet aktivt med prosessen for å få etablert anlegget på en slik måte at det ikke skaper støyplager for naboene. Samt at vi har en god avtale med Tiffanys som regulerer driften.

Interesse for borettslagets loftsarealer

I løpet av året har styret blitt kontaktet av et firma som har vært interessert i å kjøpe loftsarealene våre for å bygge om disse til leiligheter. Styret gjennomførte en befaring og

mottok et tilbud som vi valgte å ikke jobbe videre med. Dette skyldes både vedtaket som ble gjort under generalforsamlingen i 2019 og at vi vurderte det til å være en begrenset økonomisk oppside pr leilighet ved prosjektet.

Vindus- og balkongprosjektet

Styret har også i år brukt mye tid på å følge opp vindus- og balkongprosjektet som ble gjennomført i 2018 og 2019. Arbeidet har omfattet å følge opp reklamasjoner som det ble avtalt at entreprenøren skulle rette i forbindelse med utbetaling av sluttoppgjøret. Det har også kommet inn melding om enkelte nye reklamasjoner.

Vi har ikke vært fornøyd med flere av utbedringene som entreprenøren har gjort, og brukt tid sammen med prosjektlederen for å få utbedret dette på en tilfredsstillende måte. Dette arbeidet er pr dags dato ikke ferdigstilt. Styret påregner å måtte følge opp dette gjennom hele garantiperioden på 5 år.

I løpet av året har vi samlet informasjon om prosjektet og bruksanvisninger på denne nettsiden: https://bentsebrugata.no/?page_id=1367. Her kan beboere også melde inn forhold de mener kan være omfattet av borettslagets reklamasjonsrett knyttet til arbeidene. Styret jobber etter beste evne med å vurdere de forholdene som blir meldt inn, opp mot bestemmelsene i kontrakten. Vi oppfordrer beboere om å melde inn nye feil de måtte oppdage, slik at de kan bli vurdert opp mot reklamasjonsretten. Men vi må samtidig understreke at styret ikke vil kunne påta seg å utbedre forhold som ikke er omfattet av reklamasjonsretten.

Enkelte beboere har i etterkant av balkongprosjektet vært i kontakt med styret med spørsmål om trekk fra balkongdøren, i perioder hvor det har vært svært kaldt. Styret har tatt dette opp med entreprenøren og arkitekten som har tegnet balkongene. I etterkant av denne dialogen er det utarbeidet en beskrivelse av hvordan balkongen og balkongdøren er konstruert, og at dette kan medføre at det oppstår en kuldebro knyttet til balkongdøren når det er svært kaldt ute. Dette forholdet er dessverre ikke en reklamasjonsgrunn. Ytterligere informasjon om dette finnes i notatet på denne nettsiden: https://bentsebrugata.no/?page_id=1367.

Flere beboere har meldt om gjennomslag av kvae i treverket rundt vinduene. Dette har vindusprodusenten lovet å utbedre i august 2021. Vi er blitt anbefalt å la det stå frem til da for at treverket skal få "svettet" ferdig før dette utbedres. I forbindelse med denne utbedringen vil også andre forhold knyttet til dørene og vinduene vurderes. Dersom du oppdager dette i din leilighet innen august 2021 så meld det inn via kontaktskjemaet på denne siden: https://bentsebrugata.no/?page_id=1367.

I løpet av det siste året har det oppstått termisk sprekk i enkelte av vinduene som ble byttet i 2018 og 2019. Termisk sprekk er ikke en reklamasjonsgrunn, men noe som dekkes av vår bygningsforsikring. Vindusprodusenten har forklart at termisk sprekk kan oppstå dersom det oppstår store temperaturforskjeller i vindusglasset. Dette kan for eksempel komme av at man bruker solskjerming på deler av ruten på dager hvor det er svært kaldt og mye sollys. Beboere som oppdager sprekker i vindusglassene må ta kontakt med styret og melde dette på borettslagets forsikring.

HMS

I samarbeid med ISS er det gjennomført årlig vernerunde med gjennomgang av alle fellesarealer. Diverse forefallende arbeid er i etterkant blitt utbedret av ISS.

I forbindelse med NOHAs inspeksjon av pulverapparatene (brannslukkere), som alle andelseiere skal ha i leiligheten ble det klart at pulverapparatene hadde gått ut på dato. Dette medførte til at borettslaget var nødt til gå til innkjøp av nye apparater. Med gode smitteverntiltak ble det den 8. mars 2021 gjennomført dugnad på utlevering av nye pulverapparatene i bakgården. Beboerne som av en eller annen grunn ikke fikk hentet sitt apparat denne dagen, fikk gjort en avtale med styret om henting, eller de fikk levert nytt brannslukningsapparat på døren. Pr dags dato er alle apparater utlevert og gamle apparater innlevert som farlig avfall.

Borettslaget har avtale med Anticimex gjeldende skadedyrskontroll. Ved innmelding av saker vedrørende skadedyr til styret kommer Anticimex på saneringsrunde. Det er derfor viktig at beboerne fortsetter å melde inn slike saker via kontaktskjemaet på nettsiden. Anticimex fører også tilsyn med faste rottefeller i bakgården.

Det er i år gjennomført periodisk el-kontroll av det elektriske anlegget i fellesarealene i både 29 og 31. Kontrollen avdekket enkelte feil og forbedringspunkter som er blitt utbedret av elektriker i etterkant.

Vaktmester

I løpet av styreperioden er det meldt inn 91 saker til vaktmester via kontaktskjemaet på nettsiden. Her skal alle saker som beboere trenger bistand til fra vaktmester i fellesarealer eller egen leilighet, meldes inn. Vaktmester er hos oss 2 faste dager pr uke og en god oppgaveliste bidrar til at vaktmester kan gjøre en god jobb for oss. I tillegg har vaktmester utført diverse oppgaver på vegne av styret som eksempelvis: fjerning av tagging, fjerning av div. ting stående i oppganger, fellesareal, loft og kjeller. Vaktmester har også hatt den årlige vernerunden med styrets HMS ansvarlig og foretatt risikovurderinger ihht. gjeldende forskrifter.

Dugnad

Styret har dessverre vært nødt til å avlyse fysisk høst- og vårdugnad grunnet restriksjoner med pågående pandemi. Som erstatning ble det leid inn containere for at beboerne kunne få kvittet seg med gamle eiendeler. Styret opplever at denne løsningen har fungert tilfredsstillende i den gjeldende situasjonen. ISS vaktmestertjeneste har vært mer involvert i disse dugnadene enn de har vært tidligere, blant annet med vårfeiling og raking i 2020. Styret har, i samarbeid med ISS, organisert fjerning av løssøre i alle fellesområder i forbindelse med dugnad.

Fysisk oppmøte på dugnad oppleves å ha en positiv effekt på bomiljøet vårt, og styret håper å kunne gjennomføre dugnad på vanlig måte igjen fra høsten 2021.

Hensetting av avfall i gang, kjeller og bakgård

Styret opplever at det i økende grad blir hensatt avfall i borettslagets fellesområder og bakgård. Hensatte gjenstander og søppel i fellesområdene må fjernes og kjøres til gjenbruksstasjon av ISS, noe borettslaget må betale for. Styret henstiller derfor beboerne om å benytte sjansen ved vår- og høstdugnaden til å kvitte seg med uønskede

gjenstander, samt minne om at privatpersoner kan levere avfall på Haraldrud gratis, mens vi som borettslag må betale for det. Oslo kommune har innført GjenbruksID for alle innbyggere i Oslo kommune som ønsker å levere avfall på gjenbruksstasjon. Dette gir deg som privatperson mulighet til å levere det meste av avfall uten kostnad inntil 20 ganger/år. Les mer om dette på Oslo kommunes hjemmesider.

Vi ønsker også å minne alle om at gangarealet utenfor leiligheten ikke skal benyttes om oppbevaringsplass grunnet brannsikkerhet. Dette er spesielt viktig i oppgang 29 A og B der vi har svært mange leiligheter pr etasje og det er viktig at rømningsveier ikke blokkeres.

Bytte av låsesystem

Som vedtatt ved tidligere generalforsamling, gjennomførte styret i samarbeid med Aker Lås bytte av låssystem i 29 og 31. Formålet var å få ned antall innbrudd i kjeller og loft, samt få mulighet til å slette bortkomne nøkkelbrikker uten å bytte selve låsen. Dette var en meget omfattende oppgave da utlevering av nye brikker var svært tidkrevende. Det var nødvendig å få levert ut nye nøkkelbrikker før gamle låser ble byttet. I løpet av sommeren 2020 ble dette gjennomført og gamle sylindere byttet.

Utbedring av callinganlegg

I løpet av styreperioden har vi brukt mye tid på å kartlegge, feilsøke og utbedre feil ved callinganlegget. Det er i løpet av året blitt byttet enkelte deler i anlegget. I tillegg til at styret og Aker Lås har bistått beboere som har hatt feil med sine svarapparater i leilighetene. Dersom det fortsatt er beboere som opplever at callinganlegget ikke fungerer må styret få beskjed om dette. Generelt sett har styret inntrykk av at vi har fått rettet de fleste og største feilene pr dags dato.

Styret besluttet å gå vekk fra løsningen der man har navn i callinganlegget som må byttes hver gang en person flytter, og i stedet basere seg på fast ringenummer tilknyttet leilighetsnumre. Dette ble implementert i vår og ser ut til å fungere bra. Vi hadde ikke skikkelige lister over hvilket ringenummer som hørte til hvilket leilighetsnummer. I løpet av året har vi utarbeidet en slik liste på bakgrunn av innspill fra beboerne.

Ved utgangen av styreperioden er styrets inntrykk at anlegget fungerer tilfredsstillende for de fleste beboere.

Nye vaskemaskiner og ny tørketrommel i 29

I oppgang 29 har det i løpet av året vært behov for å skifte ut 2 vaskemaskiner og 1 tørketrommel. Styret har bestilt 2 nye vaskemaskiner fra Miele og en tørketrommel fra DSI. Styret er av den oppfatning at det i løpet av de nærmeste årene blir nødvendig å bytte de to øvrige vaskemaskinene i 29 i tillegg til de 3 resterende tørketromlene, og det bør tas høyde for dette i kommende budsjetter.

Beboerhenvendelser og kommunikasjon

Styret mottar hvert år en lang rekke generelle henvendelser fra beboere, spesielt fra nyinnflyttede. Det er hyggelig å hjelpe beboere med spørsmål, men vi oppfordrer alle om å sjekke ut nettsiden før man sender inn spørsmål til styret. Hjemmesiden oppdateres jevnlig med informasjon styret mener alle kan ha nytte av. Vi oppfordrer spesielt beboere om å

selv orientere seg om hva som er andelshavers og hva som er borettslagets vedlikeholdsplikt, dersom man er i tvil om det. Dette er beskrevet i vedtektene våre, borettslagsloven og man finner mange nyttige artikler om dette ved å søke på Google.

Styret har gjennom året benyttet SMS når vi har hatt informasjon det er nyttig at alle beboere raskt får med seg. Vi erfarer at dette fungerer godt og oppfordrer alle om å lese SMS styret sender ut. Det er ikke teknisk mulig å sende slike SMS til beboere som leier leilighet i borettslaget. Det er derfor viktig at andelseiere som leier ut sin leilighet viderebringer informasjonen de mottar på SMS.

Bomiljø

Styret oppfatter at vi har et godt bomiljø og oppfordrer alle beboere om å bidra til godt naboskap.

Vi minner om at alle andelshavere plikter å følge ordensreglene. Dette er spesielt viktig nå under pandemien, hvor mange er tvunget til å tilbringe mye tid hjemme. Ordensreglene er fastsatt av generalforsamlingen og finnes på www.bentsebrugata.no.

Styret ønsker å minne beboerne om at vi har en Bomiljøtjeneste fra Securitas som kan tilkalles dersom du finner behov for det. Bomiljøtjenesten er gratis for alle beboere å benytte. I etterkant av utrykningen mottar styret en rapport som gjør at vi kan følge opp sakene på en objektiv måte for alle involverte parter.

I november hadde vi et tilfelle av hærverk i kjelleren i 29 A og innbrudd i enkelte av bodene. Det er viktig at alle beboere som utsettes for tyverier i våre fellesarealer anmelder dette til Politiet.

Styrehonorar

Styret innstiller på et styrehonorar på 260.000 for perioden 2020/2021. Dette er en økning på 20.000 sammenlignet med fjorårets honorar. De siste årene har det vært svært vanskelig å rekruttere styremedlemmer, og vi håper at en økning av honoraret kan bidra til at flere ønsker å sitte i styret. Styrearbeidet i Borettslaget Bentsebrugata 29/31 er tidkrevende sammenlignet med tilsvarende borettslag, ettersom det krever mye innsats å følge opp næringseiendommene vi eier. Det er derfor viktig at vi har et styre bestående av motiverte styremedlemmer som ønsker å jobbe for at vi får et bra bomiljø.

Øvrige utbedringer og vedlikehold

I løpet av vinteren har vi hatt flere tilfeller der enkelte radiatorer, spesielt i 6. etg mellom 31 C og 31 D ikke har gitt tilstrekkelig effekt. Styret har identifisert at enkelte deler (ekspansjonstanker) i fyrrømmet er utslitt og disse er planlagt utbedret i løpet av sommeren. Vi har også hatt dialog med et firma med spesialkompetanse på radiatoranlegg for å vurdere ytterligere utbedringer før neste vinter.

I mai 2021 hadde vi en svært alvorlig hendelse da en takstein falt ned fra taket vårt. Heldigvis ble ingen skadet. Brannvesenet ble tilkalt for gjøre strakstiltak. I etterkant av hendelsen har Storbråten taktekker gjennomført en gjennomgang av taket og avdekket flere forhold som styret anser som alvorlige mangler med arbeidet som ble gjort da taket

ble byttet i 2011. Styret vil få en jurist til å vurdre saken og jobber videre med denne saken utover våren.

Det har vært to tilfeller av varmtvann når man tapper kaldtvann (overslag) i juli og august 2020. Dette skyldtes en feil i et av næringslokalene i forbindelse med bytte av et armatur.

I januar 2021 oppsto det en vannlekkasje i et soilrør mellom 1. etg og Nøstebarnbutikken. Heldigvis var skadeomfanget begrenset, og det ble dekket av vår bygningsforsikring,

Det siste året har vi hatt et økende problem med tagging på vår fasade. Styret har hatt dialog med politiet og og bydelen om dette. Å fjerne tagging er kostbart, så vi oppfordrer alle beboere om å melde fra direkte til Politiet om de observerer tagging eller annet form for hærverk på vår fasade.

Oppdatering om Husbanklånet

I fjorårets beretning påpekte styret et forhold knyttet til husbanklånet på bakgrunn av spørsmål fra vårt forretningsfører. Vi har hatt dialog med Obos om denne saken gjennom året, og håper på å kunne konkludere om hva som gjøres i denne saken i løpet av 2021.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr **8 492 131**.

Dette er kr 50 869 lavere enn budsjettet. Budsjettavviket skyldes hovedsakelig ettergivelse av leie til næringsleietakere og konkurs hos den største leietakeren.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **6 574 381**.

Dette er kr 1 443 041 høyere enn budsjettet. Budsjettavviket skyldes hovedsakelig at sluttoppgjøret etter balkongprosjektet ble utbetalt våren 2020. Denne kostnaden var ikke budsjettet i 2020.

Resultat

Årets resultat på kr **1 079 565** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr **906 543** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Endringen i disponible midler sammenlignet med 31.12.19 skyldes at låneopptaket knyttet til balkongprosjektet ble utbetalt i sin helhet i 2019. Man hadde derfor kunstig høye disponible midler inntil alle planlagte kostnader knyttet til prosjektet var betalt.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 595 000 ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som budsjettert for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert til kr. 448 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bentsebrugt. 29/31 B/L.

Lån

Bentsebrugt. 29/31 B/L har to lån i Handelsbanken og ett lån i Husbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på 4 % reduksjon av felleskostnadene fra 1.1.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Bentsebrugt 29/31

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Bentsebrugt 29/31.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2020Resultatregnskap for 2020Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <p>Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</p>
---	---

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 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 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 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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-29 11:24:41Z



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).

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>. 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>

BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31
ORG.NR. 953 105 667, KUNDENR. 6099

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		4 587 040	-5 488 778	4 587 040	906 543
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 079 565	867 922	2 194 660	2 311 260
Tilbakeføring av avskrivning	15	0	5 259	0	5 300
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-2 648 579	-1 271 558	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	0	21 637 763	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 111 479	-11 084 662	-2 155 000	-2 432 000
Endring depositum gjennom året		0	-78 900	-78 900	0
Innsk. øremerk. bankkto		-4	-7	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-3 680 497	10 075 817	39 660	-115 440
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		906 543	4 587 040	4 626 700	791 103

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 489 882	5 919 550
Kortsiktig gjeld	-583 339	-1 332 510
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	906 543	4 587 040

BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31
ORG.NR. 953 105 667, KUNDENR. 6099

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 467 775	7 863 169	8 543 000	8 325 000
Andre inntekter	3	24 356	2 468	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		8 492 131	7 865 637	8 543 000	8 325 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-24 240	-33 840	-33 840	-33 840
Styrehonorar	5	-240 000	-240 000	-240 000	-240 000
Avskrivninger		0	-5 259	0	-5 300
Revisjonshonorar	6	-15 805	-15 546	-16 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-258 013	-250 740	-259 000	-270 000
Konsulenthonorar	7	-78 679	-37 813	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-2 503 510	-1 417 631	-535 000	-595 000
Forsikringer		-414 990	-317 155	-415 000	-448 000
Kommunale avgifter	9	-809 713	-783 020	-785 000	-816 000
Energi/fyring	10	-732 886	-1 207 892	-1 303 000	-1 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-745 433	-718 191	-750 000	-753 600
Andre driftskostnader	11	-751 114	-781 416	-744 500	-676 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 574 381	-5 808 502	-5 131 340	-5 204 740
DRIFTSRESULTAT		1 917 749	2 057 135	3 411 660	3 120 260
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	4 088	8 406	0	0
Finanskostnader	13	-842 272	-1 197 619	-1 217 000	-809 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-838 184	-1 189 213	-1 217 000	-809 000
ÅRSRESULTAT		1 079 565	867 922	2 194 660	2 311 260
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 079 565	867 922		

BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31
ORG.NR. 953 105 667, KUNDENR. 6099

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	32 466 237	29 817 658
Tomt		165 303	165 303
Andre varige driftsmidler	15	2	2
Øremerkede bankinnskudd	22	800	796
SUM ANLEGGSMIDLER		32 632 342	29 983 759
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		448	19 973
Kundefordringer		140	31 651
Forskuddsbetalte kostnader		216 984	201 495
Driftskonto OBOS-banken		1 272 201	5 666 324
Sparekonto OBOS-banken		109	108
SUM OMLØPSMIDLER		1 489 882	5 919 550
SUM EIENDELER		34 122 224	35 903 309
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 157 * 100		15 700	15 700
Udekket tap	16	-12 312 094	-13 391 659
SUM EGENKAPITAL		-12 296 394	-13 375 959
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	43 064 179	45 175 658
Borettsinnskudd	18	2 556 000	2 556 000
Annen langsiktig gjeld	19	215 100	215 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		45 835 279	47 946 758
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		131 418	104 031
Leverandørgjeld		297 773	478 157
Påløpte renter		12 214	200 180
Påløpte avdrag		131 935	550 143
Annen kortsiktig gjeld	20	10 000	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		583 339	1 332 510

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 122 224	35 903 309
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	21	60 445 000	60 445 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.4.2021

Styret i Borettslaget Bentsebrugt 29/31

Tom Andre Hjelseth Mygland /s/ Marius Lee Berg /s/

Stian Henry Nordfjellmark /s/

Sylvia Rognli /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter	3 472 380
Bad	1 761 144
Forretningslokale	1 600 938
Balkong	801 084
Kabel-TV	473 669
Bredbånd	275 221
Dugnad	56 520
Lagerlokale	27 683
Lokalleie	20 262
Felleskostnader næringsseksjon	18 575
Eiendomsskatt	1 112
Bod	600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 509 188

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-36 627
Felleskostnader næringsseksjon	-610
Lagerlokale	-4 176
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 467 775

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Oppgjør konkursbo	7 131
Korrigeringer på reskonro	224
KPI-regulering husleie	8 675
Strøm bysykler 2018-2020	8 325
SUM ANDRE INNTEKTER	24 356

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-33 840
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	9 600
SUM PERSONALKOSTNADER	-24 240

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 2019/2020, og er på kr 240 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 805.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-33 063
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 366
DNB næringsmegler	-18 750
Arkitekter	-9 000
Solid Takst AS	-6 500
SUM KONSULENTHONORAR	-78 679

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

WSP Norge AS	-71 595
Viking entreprenør AS	-1 926 456
Refusjoner	-10 000

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -2 008 051

Drift/vedlikehold bygninger	-311 500
Drift/vedlikehold VVS	-22 270
Drift/vedlikehold elektro	-33 655
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-27 161
Drift/vedlikehold brannsikring	-38 275
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-33 494
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-11 105
Egenandel forsikring	-18 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 503 510
---------------------------------	-------------------

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

Vedlikeholdskostnader og balkongkostnader er fordelt med en skjønnsmessig brøk på 43% til generelt vedlikehold og 57 % til balkongprosjektet, som er aktivert. Aktiverte kostnader vedrørende balkongene er spesifisert i note 14.

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-50 248
Vann- og avløpsavgift	-380 265
Renovasjonsavgift	-379 200
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-809 713

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-211 029
Fjernvarme	-521 857
SUM ENERGI / FYRING	-732 886

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-31 979
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 972
Lyspærer og sikringer	-5 120
Vaktmestertjenester	-260 853
Vakthold	-97 355
Renhold ved firmaer	-180 406
Snørydding	-100 448
Gressklipping	-4 037
Andre fremmede tjenester	-28 222
Trykksaker	-1 469
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-3 051
Bank- og kortgebyr	-5 896
Konstaterte tap	-7 257
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-751 114

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 764
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 316
Andre renteinntekter	3
SUM FINANSINNTEKTER	4 088

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-276 508
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-327 959
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-237 805
SUM FINANSKOSTNADER	-842 272

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	4 863 191
Påkostet 2017-2019, balkonger	16 994 047
Påkostning 2000-2004	10 609 000
SUM BYGNINGER	32 466 237

Tomten er kjøpt

Gnr.222/bnr.14 M. flere

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin		
Tilgang 2014	45 072	
Avskrevet tidligere	-45 071	1
Fyringsanlegg		
Tilgang 2001	221 149	
Avskrevet tidligere	-221 148	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken, vindusrehabilitering

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,60 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2019	-13 622 821
Nedbetalt tidligere	104 585
Nedbetalt i år	329 326

		-13 188 910
Handelsbanken, balkonger		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,60 %. Løpetiden er 29 år.		
Opprinnelig 2018-2019	-16 750 000	
Nedbetalt tidligere	710 195	
Nedbetalt i år	392 412	
		-15 647 393
Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 12 år.		
Opprinnelig 2004	-27 120 000	
Nedbetalt tidligere	11 502 383	
Nedbetalt i år	1 389 741	
		-14 227 876
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-43 064 179

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig		-2 556 000
SUM BORETTSINNSKUDD		-2 556 000

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum næringslokaler		-215 100
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		-215 100

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader		-10 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-10 000

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd		2 485 000
Pantelån		43 064 179
Påløpte avdrag		131 935
TOTALT		45 681 114

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger		32 466 237
Tomt		165 303
TOTALT		32 631 540

NOTE: 22

ØREMERKEDE BANKINNSKUDD

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

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

Tom Andre Mygland

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Stian Nordfjellmark

Sylvia Rognlien

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Marius Lee Berg

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Anni Pedersen

I valgkomiteen for Bentsebrugt. 29/31 B/L

Anni Pedersen

Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har epost styret@bentsebrugata.no. Se borettslagets hjemmeside på www.bentsebrugata.no for ytterligere informasjon.

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester og renhold

Bentsebrugt. 29/31 B/L har avtale om vaktmestertjeneste med ISS Facility Services AS som ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til avtale. Styret har avtale med Rene Trapper AS vedrørende renhold av fellesarealene.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6650047. 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.

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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Energimerking

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

Kabel-TV

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2017 - 2018	Rehabilitering av vinduer	Gjøres sammen med balkongutbygging. bistand av Høyer Finseth og WSP
2016 - 2018	Balkongutbygging	Bistand av Høyer Finseth og WSP
2015	Brannsikring	Kontroll av brannsikkerhet: Ny optisk røykvarsler (batterilevetid ca 10 år) og sjekk/ oppdatering av brannslukningsapparat i alle leiligheter.
2015	Byttet dør ut mot Maridalsveien	
2015	Ny branndør i 29 B, 5 etg.	
2013 - 2014	Vedlikehold av port, porttelefoner og ytterdører	På bakgrunn av beboere som har klaget på støy fra porten, har den vært utbedret og justert. Det er fjernet skilter på porten, og det er satt på døråpner på veggen som reduserer støy. Noen porttelefoner har vært til utbedring i denne perioden, og det følges opp fortløpende. Ytterdørene har vært justert i forhold til at de skal gå i lås.
2013 - 2014	Fibernet	Styret har iverksatt oppgradering det eksisterende nettverket til fiber. Canal Digital har fått oppdraget og vil før sommeren 2014 ferdigstille alle leilighetene til fibernet. Dette vil ikke koste noe for beboerne. Alle husstandene får en ny dekoder.
2012	Nytt callinganlegg	
2012	Ny port	
2012	Individuell måling av strøm	
2011	Rehabilitering av næringslokale	Det største næringslokalet er rehabilitert, med nye vinduer, drenering i kjeller og overflatebehandling av hele lokalet.

2011	Takomlegging	Full takomlegging på hele gården.
2009	Overgang til fjernvarme	Det gamle fyranlegget ble demontert og fjernet, samt at forholdene for fjernvarme ble lagt inn.
2009	Alle brannslukkingsapparater byttet ut.	
2007	Bakgårdsoppgradering	
2005	Nye branndører i fellesareal i 29 og 31	
2005	Ny oljetank	
2005	Nytt varmpumpeanlegg	
2004	Innføring av fellesmåling av strøm	
2004	Nytt brannvarslingsanlegg i 29	
2002 - 2003	Satt inn ventilasjonsanlegg i 29 og 31	
2002 - 2003	Skifting av vannrør og bunnledninger	
2002 - 2003	Rehabilitering av bad i 31	
2002 - 2003	Nye bad i 29	
1999	Nye dører til leilighetene	B30-dører
1999 - 2000	Fasaderehabilitering	
1994	Innlagt kabel-TV	
1993 - 1994	Nytt elektrisk anlegg	
1987	Nye vinduer i alle leiligheter	
1983	Fasaderehabilitering	