

Innkalling til generalforsamling 2022

# Bertramjordet borettslag

**Onsdag 15.06.2022 kl.18.00**

Bertramjordet 25 (Grendehus Øst)



# Innkalling til ordinær generalforsamling

Onsdag 15.06.2022 kl. 18.00

## Saksliste:

### 1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av 1 andelseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.5 Godkjenning av saksliste

### 2. Godkjenning av årsregnskap 2021

### 3. Rapport fra styret (årsmelding) for 2021

### 4. Godtgjørelse til styret for siste styreperiode

### 5. Andre saker

#### 5.1 Forslag fra styret

#### 5.1 Forslag til generalforsamlingen i Bertramjordet borettslag 15.06.2022.

Til: Årsmøtet

Fra: Styret i Bertramjordet borettslag

## Utbetaling av prosjektgodtgjørelse for ekstraordinært merarbeid utover normalt styrearbeid

Årsmøtet vedtar hvert år en sum for styregodtgjørelse til styrets medlemmer. Dette er en godtgjørelse som fordeles mellom styrets medlemmer som kompensasjon for det ordinære styrearbeidet, som deltakelse på styremøter med forberedelser og etterarbeid, behandling av styrets regulære saker, daglig drift av borettslaget osv. Den vanlige styregodtgjørelsen tar ikke høyde for merarbeid i forbindelse større prosjekter. Dette utdypes av Juridisk direktør i OBOS, Terje Sjøvold nedenfor:

*«Hvorfor betales styrehonorar?»*

*Styrehonoraret forutsettes å være kompensasjon for det ordinære styrearbeidet, herunder deltakelse på styremøter med forberedelser og etterarbeid, behandling av styrets regulære saker etc. Av og til dukker det imidlertid opp spesielle saker som må følges opp særskilt, typisk i forbindelse med større*

rehabiliteringsarbeider. Dette kan medføre en ekstraordinær arbeidsbelastning som går utover det vanlige styrearbeidet, og spørsmålet er da om styrets leder eller enkeltstyremedlemmer skal kompenseres for dette særskilt, for eksempel time for time etter en gitt sats.

Det er ingen ting i veien for å gjøre dette rent lovmessig. Styrehonoraret er som nevnt ment å kompensere for ordinært styrearbeid, ikke for ekstraordinære forpliktelser. Men det bør i tilfelle gjøres på en slik måte at det ikke kan eksponere for mer eller mindre ubegrunnet kritikk.

Således må det være full åpenhet om at det betales slike tilleggsgodtgjørelser. Det må også være et normalt nivå på godtgjørelsene, og oppgavene styremedlemmet utfører skal ikke stille vedkommende i noen form for dobbeltrolle overfor borettslaget eller sameiet.»

.....

Tilleggsgodtgjørelser av denne typen i forbindelse med rehabiliteringsprosjekter synes å være vanlig rundt om, uten at det er mulig å dokumentere omfanget.

Det pågående rehabiliteringsprosjektet i Bertramjordet er et stort, omfattende og langvarig prosjekt, hvor borettslaget selv er byggherre. Prosjektet krever daglig oppfølging og medfører et stort ansvar for de som er delegert hovedansvaret for å følge opp byggherrerollen.

Det har også tidligere vært gjennomført større prosjekter i Bertramjordet, hvorav de mest omfattende er disse:

- Maling av blokkene
- Bytting av tak på blokkene
- Maling av rekkehusene
- Nedgravd avfallsløsning
- Utmelding av Åsbråten sameie og etablering av ny vaktmesterordning

Det er lagt ned mange tusen «gratistimer» gjennom årene i forbindelse med disse prosjektene både av nåværende og tidligere styremedlemmer. Disse prosjektene kan allikevel ikke sammenlignes med det vi nå gjennomfører i forhold til omfang, varighet og kompleksitet.

Det er ikke rimelig å forvente at det er mulig for styremedlemmene i lengden å bidra med store deler av sin fritid uten noen form for kompensasjon. I mange tilfeller ser borettslag seg nødt til å kjøpe inn konsulenttenester for å fylle rollen som byggherre.

I praksis er det allikevel ikke mulig å «kjøpe» alt som trengs i slike prosjekter. Dette skyldes at «byggherrerollen» uansett ikke kan delegeres til et konsulentfirma. Byggherreansvaret vil uansett ligge hos styret. Nedenfor følger en beskrivelse av byggherrerollen:

### **Byggherrens hovedoppgaver**

*Av advokat Hans Cappelen – Advokatfirmaet Cappelen & Krefting*

Hvilke oppgaver følger med byggherrerollen? Det er mange oppgaver og mye å si om dem. Jeg vil bare kort nøye meg med en oppstilling av byggherrens hovedoppgaver.

Byggherren skal

- 1 bestemme rammene for prosjektet (art og størrelse, økonomi, tid og eventuelle andre faste rammer). Jo senere byggherren bestemmer rammene, desto mer koster det ham, både i tid og penger
- 2 sørge for finansiering av prosjektet og betaling underveis. Svikter dette, kan prosjektet stoppe opp og det kan påløpe renter og erstatningsansvar
- 3 være tiltakshaver etter plan- og bygningslovgivningen. Brudd på lov og forskrift kan medføre stansing, krav om retting, bøttestraff og erstatning
- 4 avtale hvem som skal være ansvarlig søker, prosjekterende, utførende osv., etter plan- og bygningslovgivningen. Er ikke ansvarlige blitt utpekt, vil søknader ikke bli innvilget
- 5 ha det overordnede ansvaret etter Byggherreforskriften for helse, miljø og sikkerhet. Her kan også byggherren bli møtt med myndighetenes krav om stansing, retting, bøttestraff og erstatning
- 6 velge rådgivere (arkitekt og andre konsulenter). I forhold til de andre aktørene i byggeprosjektet, svarer byggherren for sine medhjelpers feil og forsinkelser
- 7 velge kontraheringsmåte, entrepriseform og kontraktstype. Disse valgmulighetene avhenger bl.a. av om byggherren er offentlig eller privat. Feil valg kan medføre bl.a. stans og erstatning, økt risiko for «hull» mellom flere kontrakter, uforutsett prisstigning, lenger tid og mer penger
- 8 velge utførende entreprenør - én eller flere. Også her vil byggherren i forhold til de andre aktørene i byggeprosjektet, svare for sine kontraktsparter og medhjelpere
- 9 ta stilling til uforutsette begivenheter: bestemme hva som skal gjøres når det foreligger valgmuligheter, samt sørge for å ivareta konsekvensene for tidsrammer og kostnader**
- 10 godta avslutningene av oppdrag og byggearbeid, slik at reklamasjonstiden begynner
- 11 forfølge uoppfylte krav, helst ved frivillige løsninger, men eventuelt ved tvist og søksmål
- 12 sitte med "restansvaret" for alt som ikke ved kontrakt er pålagt andre aktører
- 13 sørge for å iverksette forvaltning, drift og vedlikehold av det ferdige bygget eller anlegget.

.....

#### *Styrets merknader:*

I vårt tilfelle (borettslag) er byggherrerollen, og ansvaret, lagt til styret. I et så stort og komplisert prosjekt som vårt, er oppgavene knyttet til punkt 9 ofte utfordrende og tidkrevende. I tillegg er det hele tiden saker som krever avklaring i forhold til beboere. Her vil styret måtte bistå entreprenøren for å sikre at beboerne etterkommer pålegg slik at det ikke oppstår forsinkelser. Informasjonen til beboerne må hele tiden gis gjennom de kanaler som er naturlige i hvert enkelt tilfelle.

Forberedelse av saker for avgjørelse er krevende. Dette gjelder først og fremst framlegg på generalforsamlinger, men også enkeltsaker til styret kan kreve omfattende utredning og forberedelse.

Endelig er den økonomiske oppfølgingen i forhold til det oppsatte byggebudsjettet viktig. Jobben er tidkrevende og vanskelig, ikke minst på grunn av at USBL's systemer ikke er bygget ut for å skille prosjektkostnader fra vanlig drift.

## **Byggherreforskriften**

Byggherreforskriften beskriver pliktene som byggherren har gjennom hele bygge- anleggsprosessen. Disse skal sikre at sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- eller anleggsplassen blir ivaretatt.

Manglende koordinering ved planlegging og gjennomføring av prosjekter, er medvirkende årsak til mange ulykker.

Forskriften gjelder for all bygge- eller anleggsvirksomhet, og omfatter:

- oppføring av bygninger
- innrednings-, utsmykkings- og installasjonsarbeid
- montering og demontering av prefabrikkerte elementer
- riving, demontering, ombygging og istandsetting
- sanering og vedlikehold
- alminnelig anleggsvirksomhet, for eksempel tunneler og bruer
- graving, sprenging og annet grunnarbeid
- annet arbeid som utføres i tilknytning til bygge- og anleggsarbeider, for eksempel midlertidig verksted for vedlikehold av maskiner som blir brukt på bygge- eller anleggsplassen

## **Ulike roller i arbeidet**

Byggherren har et selvstendig og overordnet ansvar for at hensynet til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- eller anleggsplassen blir ivaretatt.

Byggherren skal sikre at pliktene som er pålagt koordinatoren, de prosjekterende, arbeidsgiverne og enmannsbedriftene i denne forskriften blir gjennomført.

## **Plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA-plan)**

SHA-plan skal lages for alle bygge- eller anleggsprosjekter. Byggherren skal påse at det utarbeides en skriftlig plan, og at den foreligger før arbeidet starter.

Planen skal inneholde et organisasjonskart, en fremdriftsplan som beskriver når og hvor de ulike arbeidsoperasjoner skal utføres, spesifikke tiltak knyttet til arbeid som kan medføre fare for liv og helse, og rutiner for endringer og oppdateringer av planen.

### *Byggherrens representant*

Byggherren kan skriftlig avtale at en fysisk eller juridisk person skal gjennomføre konkrete plikter på vegne av byggherren. For eksempel om hvem som skal:

- utpeke koordinatør.
- sørge for plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø.
- sende forhåndsmelding til Arbeidstilsynet.

Byggherren kan med andre ord delegere visse oppgaver til byggherrens representant.

.....

### *Styrets merknader:*

I arbeidet med REZBUILD og de siste 3 blokkene har en del rutineoppgaver, inklusive ukentlige HMS-runder sammen med DVS, vært delegert til byggeleder fra OBOS Prosjekt. Styret har imidlertid hele tiden vært aktivt med på HMS-siden. Som det fremgår, kan ikke slik delegering fritta byggherren for det overordnede ansvaret for HMS.

.....

## **Konklusjon**

På grunn av den ekstraordinære arbeidsmengden som styret har stått i og har fremfor seg i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet i perioden 2019-2022 er det behov for å kunne gi kompensasjon for dette arbeidet utover den normale styregodtgjørelsen for de dette gjelder. Dette er nødvendig for å sikre kontinuitet og opprettholde den kvaliteten som er nødvendig i rollen som byggherre.

### **Forslag til vedtak:**

*Det bevilges et samlet prosjekthonorar på NOK 300 000. Beløpet er ment å dekke ekstraordinært merarbeid i tilknytning til REZBUILD og rehabilitering av B20/21, B22/23 og B65/66 i perioden 2019-2022. Fordeling av godtgjørelsen foretas internt i styret.*

## **6. Valg**

Valgkomiteens innstilling legges fram på møtet.

## Rapport fra styret 2021 138 Bertramjordet Borettslag



*Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive rapport fra styret (årsmelding). Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og ser på rapporten som nyttig informasjon til beboere og andre interesserte.*

### **Styret har etter generalforsamling 22.09.2021 bestått av følgende representanter:**

<b>Verv</b>	<b>Navn</b>	<b>Adresse</b>	
Styreleder	Oddvar Dagfinn Hansen	Bertramjordet 21,	1251 OSLO
Nestleder	Kristin Egge-Hoveid	Bertramjordet 44,	1251 OSLO
Styremedlem	Mohammad Tayyab	Bertramjordet 5,	1251 OSLO
Styremedlem	Gøran Arnesen	Bertramjordet 65,	1251 OSLO
Styremedlem	Vivian Sunnarvik	Bertramjordet 29,	1251 OSLO
Varamedlem	Lill Andersen*)	Bertramjordet 23,	1251 OSLO
Varamedlem	Espen Iversen	Bertramjordet 58,	1251 OSLO
Varamedlem	Iris Schönherr	Bertramjordet 9,	1251 OSLO

\*) Lill Andersen har i epost av 20.04.2022 frasagt seg vervet som varamedlem til styret.

Styret i Bertramjordet Borettslag består av 4 kvinner og 4 menn. Selskapet har ansatt Mohammad Tayyab i en deltidsstilling for administrasjon av utleievirksomheten for Grendehus Øst. Arbeidstiden er fleksibel, men beregnes til gjennomsnitt 12 timer pr. uke. I jobben inngår også en del gjøremål som den tidligere sekretærfunksjonen hadde, blant annet flagging. Roger Marcussen er ansatt på tilsvarende vilkår til følgende: «Oppfølging av byggeprosessen i samarbeid med styret og deltakelse i møter angående denne. Oppfølgingsoppgaver i forhold til vaktmester og leverandører. Diverse anskaffelser m.v.»

Asma Farooq er ansatt for å ta renhold på Grendehus Øst når leietaker bestiller dette. Stillingen lønnes på timebasis.

Borettslaget følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

### **Virksomhetens art**

Bertramjordet Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av borettslagsloven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Borettslaget ligger i Oslo kommune. Borettslagets organisasjonsnummer er 950 634 863. Det er 161 boliger i borettslaget.

### **Overdragelser**

12 andeler har det siste året skiftet eiere.

### **Bruksoverlating**

Ingen nye andeler er registrert bruksoverlatt i 2020. Bruksoverlating betyr at en beboer etter søknad til styret har fått lov å leie ut boligen i inntil 3 år.

### **Juridiske eiere**

Borettslaget har pr 31.12.2021 1 juridisk eier. Den juridiske eieren eier totalt 2 andeler.

### **Forretningsførsel og revisjon**

Regnskapsfører er Boligbyggelaget Usbl

Revisor er KPMG, Postboks 1704 Vika, 0121 Oslo

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer var ut året fullverdiforsikret i If skadeforsikring, avtale nr SP586877.

Forsikringsavtalen omfattet også skadedyrforsikring i Anticimex. Fra 01.01.2021 er eiendomsforsikringen overført til Gjensidige, og skadedyrdelen dekkes nå av NOKAS Skadedyrforsikring, se informasjon på bertramjordet.no.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

### **Ytre miljø**

Styret er ikke kjent med at virksomheten påvirker det ytre miljø negativt.

### **HMS/Internkontroll**

Styret har ansvar for å ivareta arbeidet med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften i borettslaget. Borettslaget har et system som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

Selskapet har inngått avtale om IN med Husbanken og Usbl. Bare husbanklånene har vært omfattet av ordningen. Disse ble nedbetalt i sin helhet 01.04.2019, og etter denne datoen er det ingen andelseiere som har IN-avtale.

Det er ikke avklart om ordningen kan utvides til å gjelde andre banker enn Husbanken, men dette vil bli sjekket ut. Styret har søkt om husbankfinansiering av rehabiliteringen av de gjenstående 3 blokkene, og hvis søknaden innvilges, antas det at dette vil åpne for at de for de aktuelle beboerne kan betale ned fellesgjelden individuelt.

### **Økonomi**

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Årsregnskapet viser et underskudd på kr.18 088 908,-.

Disponible midler utgjør ved utløpet av året kr. 6 321 633,-.

Det store underskuddet skyldes at lånefinansierte investeringer i B20/21. B22/23 og B65/66 er ført i driftsregnskapet som «Reparasjon- og vedlikehold».

Fellesutgiftene ble økt med cirka 5 % pr. 01.01.2022, i hovedsak på grunn av høyere rentebelastning og generell prisstigning. Det er ikke tatt høyde for ekstraordinære prisøkninger på fjernvarme og strøm, da vi antar at Regjeringens kompensasjonsordning, mindre fyringsutgifter på grunn av ENØK-tiltak og solceller på takene, vil kompensere for dette.



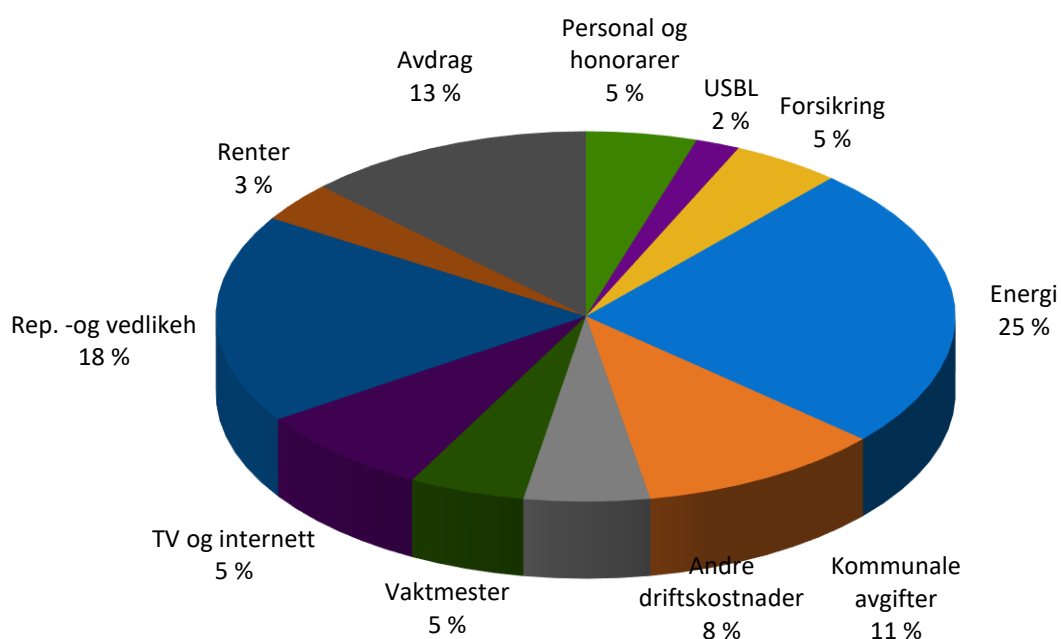
For øvrig vises til noter samt kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Det bekreftes at alle inntekter og utgifter selskapet har, er medtatt i det framlagte årsregnskap.

Det har ikke intrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling.

**Dette gikk fellesutgiftene til i 2021**

## Bertramjordet borettslag - fordeling av fellesutgifter 2021



Fordeling av fellesutgifter	
Personal og honorarer	664 012
USBL	264 937
Forsikringer	653 900
Energi	3 414 820
Kommunale avgifter	1 460 611
Vaktmester	751 495
TV og Internett	692 814
Andre driftskostnader	1 072 005
Rep. – vedlikehold	2 500 000
Renter	476 314
Avdrag	1 728 576

### **Budsjett 2022**

Se note i forbindelse med disponible midler pr. 31.12.2021.

Langtidsbudsjett som også viser effekten av foreslåtte investeringer til vedlikehold, rehabilitering og ENØK, vises på neste side.

Det detaljerte budsjettet for 2022 kan også leses i tilknytning til årsregnskapet (kolonnen til høyre).

<b>Bertramjordet borettslag</b>											
<b>Langtidsbudsjett (driftsbudsjett) 2022 - 2031</b>											
	Regnskap		Budsjett >>>								
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
<b>Inntekter:</b>											
Felleskostnader	6 688 812	7 020 000	6 573 173	6 704 636	6 838 729	6 975 503	7 115 014	7 257 314	7 402 460	7 550 509	7 701 520
Renter	863 136	940 000	2 118 153	2 047 548	1 976 943	1 906 338	1 835 733	1 765 128	1 694 523	1 623 918	1 553 313
Avdrag	1 749 648	1 735 000	1 750 000	4 453 649	4 453 649	4 453 649	4 453 649	4 453 649	4 453 649	4 453 649	4 453 649
Fjernvarme og vv	2 100 216	2 100 000	Overgang til individuell måling								
Vasketillegg blokker	112 488	122 000	124 440	126 929	129 467	132 057	134 698	137 392	140 140	142 942	145 801
<b>Sum fellesutgifter</b>	<b>11 514 300</b>	<b>11 917 000</b>	<b>10 565 766</b>	<b>13 332 763</b>	<b>13 398 789</b>	<b>13 467 548</b>	<b>13 539 094</b>	<b>13 613 483</b>	<b>13 690 772</b>	<b>13 771 019</b>	<b>13 854 283</b>
<b>Fellesutgifter uten vasketillegg</b>	<b>11 401 812</b>	<b>11 795 000</b>	<b>10 441 326</b>	<b>13 205 834</b>	<b>13 269 321</b>	<b>13 335 491</b>	<b>13 404 396</b>	<b>13 476 091</b>	<b>13 550 632</b>	<b>13 628 076</b>	<b>13 708 481</b>
Uteie næringslokaler	173 964	185 000	188 700	192 474	196 323	200 250	204 255	208 340	212 507	216 757	221 092
Uteie møte- og selskapslokaler	65 650	150 000	153 000	156 060	159 181	162 365	165 612	168 924	172 303	175 749	179 264
Parkering utendørs	119 000	180 000	183 600	187 272	191 017	194 838	198 735	202 709	206 763	210 899	215 117
Uteie av ladebokser	69 600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Strøm elbiler	69 600	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	112 616	114 869	117 166	119 509
Andre inntekter	125 493	5 000	5 100	5 202	5 306	5 412	5 520	5 631	5 743	5 858	5 975
<b>Sum diverse inntekter</b>	<b>623 307</b>	<b>620 000</b>	<b>632 400</b>	<b>645 048</b>	<b>657 949</b>	<b>671 108</b>	<b>684 530</b>	<b>698 221</b>	<b>712 185</b>	<b>726 429</b>	<b>740 957</b>
<b>Sum inntekter</b>	<b>12 137 607</b>	<b>12 537 000</b>	<b>11 198 166</b>	<b>13 977 811</b>	<b>14 056 738</b>	<b>14 138 656</b>	<b>14 223 624</b>	<b>14 311 704</b>	<b>14 402 957</b>	<b>14 497 448</b>	<b>14 595 240</b>
<b>Utgifter</b>											
Personalkostnader	264 012	400 000	408 000	416 160	424 483	432 973	441 632	450 465	459 474	468 664	478 037
Styrehonorar	400 000	420 000	428 400	436 968	445 707	454 622	463 714	472 988	482 448	492 097	501 939
Avskrivninger	132 287	132 287	134 933	137 631	140 384	143 192	146 056	148 977	151 956	154 995	158 095
Strøm	267 920	220 000	224 400	228 888	233 466	238 135	242 898	247 756	252 711	257 765	262 920
Fjernvarme og v v	2 846 900	2 100 000	Overgang til individuell måling								
Kostnader eiendom/lokaler (bl.a.)	1 090 130	996 000	1 015 920	1 036 238	1 056 963	1 078 102	1 099 664	1 121 658	1 144 091	1 166 973	1 190 312
Kommunale avgifter	1 460 611	1 524 000	1 554 480	1 585 570	1 617 281	1 649 627	1 682 619	1 716 272	1 750 597	1 785 609	1 821 321
Leie av maskiner/inventar og lign	51 918	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	33 785	34 461	35 150	35 853
Verktøy, inventar og driftsmateri	104 775	105 000	107 100	109 242	111 427	113 655	115 928	118 247	120 612	123 024	125 485
Reparasjon og vedlikehold	1 500 000	730 000	744 600	759 492	774 682	790 175	805 979	822 099	838 541	855 311	872 418
Revisjonshonorar	10 879	11 000	11 220	11 444	11 673	11 907	12 145	12 388	12 636	12 888	13 146
Forretningsførerhonorar	265 728	271 000	276 420	281 948	287 587	293 339	299 206	305 190	311 294	317 520	323 870
Andre honorarer	134 311	340 000	346 800	353 736	360 811	368 027	375 387	382 895	390 553	398 364	406 331
Kontorkostnader	34 773	71 000	72 420	73 868	75 346	76 853	78 390	79 958	81 557	83 188	84 852
Kabel TV	692 814	750 000	765 000	780 300	795 906	811 824	828 061	844 622	861 514	878 745	896 319
Kostnader transportmidler	3 596	5 000	5 100	5 202	5 306	5 412	5 520	5 631	5 743	5 858	5 975
Kontingenter og gaver	50 732	52 000	53 040	54 101	55 183	56 286	57 412	58 560	59 732	60 926	62 145
Forsikringer	653 900	777 000	792 540	808 391	824 559	841 050	857 871	875 028	892 529	910 379	928 587
Andre kostnader	146 237	230 000	234 600	239 292	244 078	248 959	253 939	259 017	264 198	269 482	274 871
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>10 111 523</b>	<b>9 164 287</b>	<b>7 205 573</b>	<b>7 349 684</b>	<b>7 496 678</b>	<b>7 646 611</b>	<b>7 799 544</b>	<b>7 955 535</b>	<b>8 114 645</b>	<b>8 276 938</b>	<b>8 442 477</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>2 026 084</b>	<b>3 372 713</b>	<b>3 992 593</b>	<b>6 628 126</b>	<b>6 560 060</b>	<b>6 492 044</b>	<b>6 424 080</b>	<b>6 356 169</b>	<b>6 288 312</b>	<b>6 220 509</b>	<b>6 152 763</b>
<b>Renteutgifter</b>	<b>454 429</b>	<b>940 000</b>	<b>2 118 153</b>	<b>2 047 548</b>	<b>1 976 943</b>	<b>1 906 338</b>	<b>1 835 733</b>	<b>1 765 128</b>	<b>1 694 523</b>	<b>1 623 918</b>	<b>1 553 313</b>
<b>Resultat</b>	<b>1 571 655</b>	<b>2 432 713</b>	<b>1 874 440</b>	<b>4 580 578</b>	<b>4 583 117</b>	<b>4 585 706</b>	<b>4 588 347</b>	<b>4 591 041</b>	<b>4 593 789</b>	<b>4 596 592</b>	<b>4 599 451</b>
<b>Avdrag på lån</b>	<b>1 735 000</b>	<b>1 735 000</b>	<b>1 750 000</b>	<b>4 453 649</b>	<b>4 453 649</b>	<b>4 453 649</b>	<b>4 453 649</b>	<b>4 453 649</b>	<b>4 453 649</b>	<b>4 453 649</b>	<b>4 453 649</b>
<b>Lånesaldo 31.12.</b>	<b>48 257 000</b>	<b>72 044 940</b>	<b>133 609 479</b>	<b>129 155 830</b>	<b>124 702 180</b>	<b>120 248 531</b>	<b>115 794 882</b>	<b>111 341 232</b>	<b>106 887 583</b>	<b>102 433 934</b>	<b>97 980 284</b>
<b>Tilbakeførte avskrivninger</b>	<b>132 287</b>	<b>132 287</b>	<b>134 933</b>	<b>137 631</b>	<b>140 384</b>	<b>143 192</b>	<b>146 056</b>	<b>148 977</b>	<b>151 956</b>	<b>154 995</b>	<b>158 095</b>
<b>Likviditetsendring</b>	<b>31 058</b>	<b>830 000</b>	<b>259 373</b>	<b>264 560</b>	<b>269 851</b>	<b>275 248</b>	<b>280 753</b>	<b>286 368</b>	<b>292 096</b>	<b>297 938</b>	<b>303 897</b>
<b>Akumulert likviditetsendring</b>	<b>2 061 503</b>	<b>2 891 503</b>	<b>3 150 876</b>	<b>3 415 436</b>	<b>3 685 288</b>	<b>3 960 536</b>	<b>4 241 290</b>	<b>4 527 658</b>	<b>4 819 754</b>	<b>5 117 692</b>	<b>5 421 588</b>

## **Styrets arbeid**

Det sittende styret har i perioden hatt 13 styremøter og behandlet 105 styresaker.

### **Utført vedlikeholdsarbeid i perioden**

USBL's regnskapssystem har ikke vært tilretteagt for å skille ut vedlikeholdsarbeid som er en del av rehabiliteringsprosjektet og annet vedlikehold. De største enkeltpostene som ikke er en direkte del av rehabiliteringsprosjektet for blokkene er:

Oppgradering av sikringsskap i rekkehus og blokker,	1 760 000,-
Etterarbeider REZBUILD i B63/64 (varmestyring),	114 000,-
Vannskade i sikringsskap Legesenteret,	102 000,-
Kanalrens, rens av ventilasjonskanaler i rekkehusene,	181 000,-

## **GRØNT**

Parsellhagen ble omtalt i forrige årsberetning som en suksess, og dette fortsetter. Det er nå undertegnet formell avtale med Oslo kommune om leie av arealet som ligger på kommunens område. Dyrkingsarealet er utvidet i forhold til fjoråret.

Uteområdet foran blokkene har lenge vært en utfordring ved at det opp gjennom historien er blitt ført opp gjerder og leegger av varierende utseende og kvalitet. Dette blir det nå ryddet opp i, gjennom at det blir satt opp nye leegger mellom alle seksjonene. Dessuten blir gamle gjerder som ikke passer inn revet etter avtale med vedkommende beboer.

Styret oppfordrer til at flest mulig velger hekk i stedet for gjerde.

### **Grendehus Øst**

Både utleie og øvrige aktiviteter er nå i gang etter pandemien.

På ukedagene ma – fr. brukes lokalene også som spiserom for arbeiderne fra DVS. Dette sparer oss for utgifter og ulemper med anleggsbrakker på området vårt.

For å legge ytterligere til rette for allsidig bruk av Grendehuset, er det anskaffet et piano. 50 % av anskaffelseskostnaden på 70 000 kroner dekkes av midler fra bydelen som er gitt som aktivitetstilskudd. Resten dekkes av midlene vi har satt på konto fra bærekraftprisen (1 MNOK).

### **Videreføring av rehabiliteringstiltak i 2022 - 23**

På ekstraordinært årsmøte 30.03.2022 ble det vedtatt å gå videre med rehabilitering av rekkehusene. De fleste tiltak for å spare energi som er gjennomført i blokkene, videreføres også til rekkehusene. Det som skiller rekkehusene fra blokkene er først og fremst utfordringene med loftene, hvor mange har store fukt- og muggskader. Alle tak vil bli lagt om, taksteinen vil bli fjernet det vil bli lagt tak i stål. Fasadene vil bli etterisolert og kledd med samme type panel som blokkene (Nord). Alle dører og vinduer vil bli byttet til U-verdi 0,8.

Det ekstraordinære årsmøtet ga også styret fullmakt til å forhandle direkte med DVS om en kontrakt uten forutgående anbudskonkurranse. Disse forhandlingene er nå (12.05.2022) sluttført, og kontrakten blir underskrevet en av de nærmeste dagene.

Planforslaget for regulering av Bertramjordet er fortsatt ikke ferdigbehandlet i kommunen. Dette gjør at påbygg og tilbygg på rekkehusene ikke kan startes opp nå. Det forventes at planforslaget er ferdig godkjent fra kommunens side i løpet av september. I mellomtiden starter arbeidene opp med de seksjonene som ikke berøres av planforslaget. Dette gjelder B19 A-F, B42/43 A og B, B61/62 A og B og B72/73 A og B.

### **Påbygg og tilbygg for rekkehusene**

Alle rekkehusene med 4 – roms leiligheter kan få påbygg. I tillegg kan 67 A og B bygge på en ekstra etasje.

### **HMS**

#### *Brannvern*

Norsk brannvern har gjennomført kontroll i alle boenheter de fikk tilgang til. Batteriene i brannvarslerne ble byttet, og brannslukkingsapparat ble sjekket. Avvikene som ble funnet rettes løpende, og de som trenger det har fått utlevert nye brannslukkere og røykvarslere.

#### *Lekeplassutstyr*

Det er ikke gjennomført systematisk lekeplasskontroll i 2021. CFE følger imidlertid opp med månedlige kontroller, og avvik blir lukket fortløpende.

### **El-kontroll fellesområder**

Også i år har Lysglimt Elektro levert en grundig el-kontroll, og alle alvorlige avvik i rapporten er lukket.

### **Radon**

Det er gjennomført ny radonmåling høsten 2021/våren 2022. Alle som har deltatt er kontaktet og er gjort kjent med resultatet.

### **Trafikk og parkering**

Alle parkeringsplassene i garasjene skal nå være ferdig merket.

Borettslaget har i alt 56 parkeringsplasser til utleie på utearealene. Det er fortsatt noen få ledige plasser, og disse koster kr. 200,- pr. mnd å leie for beboere i Bertramjordet. 4 plasser er leid ut til Åsbråten legeguppe (pasientparkering) og 9 plasser er leid ut til Oslo kommune (barnehagene). Disse plassene leies ut for kr. 400,- pr. mnd.

I alt ventes borettslagets parkeringsinntekter i 2022 å bli på ca. 260 000 kroner, medregnet inntekt fra elbilplasser.

Styret benytter samtidig anledningen til å minne om at beboere som har besøk som skal stå på gjesteparkeringen i mer enn 3 døgn må skaffe parkeringsbevis for dette ved henvendelse til borettslagets parkeringsansvarlige. Biler som skal stå inne på tunene, f.eks. håndverkere, flyttebiler o.l., må ha parkeringsbevis i frontruta hvis de skal stå i mer enn 20 minutter, se husordensreglene.

### **Ladeplasser for el-biler**

Borettslaget har nå 33 elbilplasser til utleie. Disse vil foreløpig bli leid ut på samme vilkår som tidligere, dvs at bileier betaler leie for ladeboks og et fast månedlig beløp for strøm.

### ***Ny organisering av ladetilbudet fra høsten 2022***

Høsten 2022 blir det lagt opp infrastruktur for ladebokser på alle parkeringsplasser under blokkene. Framtidige el-bileiere vil da anskaffe og betale ladeboks selv og bestille strømabonnement. Styret bestemmer hvilken type ladeboks det er tillatt å installere.

### ***Bertramposten***

Bertramposten er styrets måte å formidle informasjon til alle andelseiere på. Det er derfor viktig at denne blir lest og at informasjonen blir gitt videre til andre i husstanden. Informasjon gitt gjennom Bertramposten anses som gitt til alle andelseiere. I styreperioden 2021/22 ble det utgitt 6 utgaver av Bertramposten.

Bertramposten blir utgitt ved behov. Alle husstander får en papirversjon lagt i postkassen sin. Bertramposten er også tilgjengelig på hjemmesidene våre [www.bertramjordet.no](http://www.bertramjordet.no).

### ***Husorden/kameraovervåkning***

I 2021 inngikk vi avtale om patruljering av Securitas via det nye nærmiljøsentret. Avtalen koster i overkant av 40 000,- pr. år. Patruljeringen omfatter også Gapahuken.

Kameraovervåkingen i garasjene fortsetter som før, men de nye kameraene har bedre oppløsning enn de gamle, og det er enklere å ta ut opplysninger i tilfelle mistanke om tyveri eller hærverk.

### ***Postkasseskilt og ringeklokkeskilt***

I mai 2022 blir det installert nye postkasser i blokkene og i rekkehusene.

Ringeklokkeskilt for blokkene bestilles av styret.

Se ellers «kontakter og praktisk info» under [bertramjordet.no](http://bertramjordet.no).

### ***TV og internett***

Det er bestilt installasjon av Eurdocis 3.1 i alle boligene. Dette vil gi raskere internett og bedre stabilitet. Systemet vil gi tilnærmet samme kapasitet som om det ble lagt inn fiber i den enkelte bolig.

Telia gjør stadig endringer i det produktet de tilbyr kundene, og det kan være aktuelt å erstatte den pakken vi har i dag, Flex-30, med et nytt tilbud.

### ***Arrangementer – sosiale samlinger, kurs, konferanser og lignende***

Aktiviteten på dette området har vært laber i perioden, delvis på grunn av pandemien. «Grendehusgjengen» er imidlertid i gang igjen, og torsdagskveldene er det åpent for alle med forskjellige tilbud. Dugnadshelga ble det arrangert konsert med Reistad/Watle, som ble godt besøkt. Arrangementskomiteen sørget også for en fantastisk servering i forbindelse med arrangementet.

Alex har åpnet sykkelboden for sesongen med tilbud for sykkelentusiaster i alle aldersgrupper. Alex legger ut informasjon om når boden er åpen på Facebook.

### **Avsluttende kommentarer fra styret**

2021/22 har arbeidsmessig vært et krevende år for styret. Året har vært preget av rehabilitering av de 3 blokkene og forberedelse til rehabiliteringen av rekkehusene.

De investeringene vi gjør i dag vil gi utslag i form av noe høyere fellesutgifter, men alternativet er langt dyrere. Alle borettslag på vår alder må før eller siden gjennom den samme prosessen som oss. Vi merker også interesse fra andre borettslag som ønsker å vite mer om hva vi har gjort, hvilke planer vi har og hvordan vi har gått fram.

Vi er heldige som mer eller mindre tilfeldig har havnet i et av Oslos fineste boområder. Å videreutvikle både området og det fine bomiljøet vi har, må være en prioritert oppgave for fremtidige styrer.





Til generalforsamlingen i Bertramjordet Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

---

Vi har revidert Bertramjordet Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

---

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

---

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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 avviklet.

#### Offices in:



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---


Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 27. mai 2022  
KMPG AS



Svein Arthur Lyngroth  
Statsautorisert revisor

**Disponible midler**

	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Regnskap 2020</b>
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>958 520</b>	<b>30 014</b>
<b>B. Endring i disponible midler</b>		
Årets resultat	-18 088 908	-10 658 718
Tilbakeføring av avskrivning	132 387	74 624
Kjøp / salg anleggsmidler	-4 951 790	-842 397
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	28 271 424	12 354 996
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>5 363 113</b>	<b>928 506</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>6 321 633</b>	<b>958 520</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	11 298 300	1 826 286
Kortsiktig gjeld	-4 976 667	-867 766
<b>C. Disponible midler</b>	<b>6 321 633</b>	<b>958 520</b>

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

## Resultatregnskap 2021 Bertramjordet Borettslag

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>INNEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	11 838 150	11 442 417	11 937 000	12 407 000
Leie forretningslokaler	1	173 964	173 964	174 000	185 000
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>12 012 114</b>	<b>11 616 381</b>	<b>12 111 000</b>	<b>12 592 000</b>
<b>Annen inntekt</b>					
Diverse inntekt	2	18 699	6 900	0	5 000
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>18 699</b>	<b>6 900</b>	<b>0</b>	<b>5 000</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>12 030 813</b>	<b>11 623 281</b>	<b>12 111 000</b>	<b>12 597 000</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	3	264 012	227 531	259 000	400 000
Styrehonorar	3	400 000	400 000	400 000	420 000
<b>Av- og nedskrivning</b>					
Avskrivning	4	132 387	74 624	78 000	78 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	5	3 414 820	1 635 630	2 308 000	2 320 000
Kostnad eiendom/lokale	6	1 090 130	1 012 780	908 460	996 000
Kommunale avgifter/renovasjon	7	1 460 611	1 441 230	1 458 000	1 524 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	8	190 361	38 960	30 000	30 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	118 225	71 827	50 000	105 000
Reparasjon og vedlikehold	10	20 547 433	13 162 263	740 000	730 000
Revisjonshonorar		10 879	10 625	11 000	11 000
Forretningsførerhonorar		264 937	258 729	259 000	271 000
Andre honorar	11	189 447	2 221 099	385 000	340 000
Kontorkostnad		34 772	35 151	61 000	71 000
TV/bredbånd		692 814	528 440	672 800	750 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		3 596	3 618	5 000	5 000
Provisjonskostnad		0	0	0	10 000
Kontingent og gaver		50 732	65 200	52 000	52 000
Forsikring		653 900	636 460	818 000	777 000
Andre kostnader	12	146 237	105 739	180 000	230 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>29 665 292</b>	<b>21 929 906</b>	<b>8 675 260</b>	<b>9 120 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-17 634 479</b>	<b>-10 306 626</b>	<b>3 435 740</b>	<b>3 477 000</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		21 885	27 401	0	60 000
Rentekostnad		476 314	379 493	862 000	1 000 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>454 429</b>	<b>352 092</b>	<b>862 000</b>	<b>940 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-18 088 908</b>	<b>-10 658 718</b>	<b>2 573 740</b>	<b>2 537 000</b>
Overført til/fra annen egenkapital		-18 088 908	-10 658 718	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>-18 088 908</b>	<b>-10 658 718</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 2021 Bertramjordet Borettslag

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	4	1 618 311	1 618 311
Bygninger	4	95 678 657	95 678 657
Påkostninger	4	331 620	331 620
Andre fellesanlegg	4	43 633	59 500
Andre driftsmidler	4	7 656 575	2 821 305
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Aksjer og andeler	13	12 700	12 700
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>105 341 496</b>	<b>100 522 094</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Diverse varebeholdninger		43 148	35 551
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		65 774	81 516
Andre kortsiktige fordringer	14	27 685	10 577
Forskuddsbetalte kostnader		717 627	165 245
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		10 444 067	1 533 396
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>11 298 300</b>	<b>1 826 286</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>116 639 797</b>	<b>102 348 379</b>

## Balanse 2021 Bertramjordet Borettslag

	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		16 100	16 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>16 100</b>	<b>16 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		37 349 294	55 438 202
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>37 349 294</b>	<b>55 438 202</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>15</b>	<b>37 365 394</b>	<b>55 454 302</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	16	48 257 136	19 985 712
Borettsinnskudd		26 040 600	26 040 600
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>74 297 736</b>	<b>46 026 312</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		44 123	24 407
Leverandørgjeld		3 081 418	512 986
Skyldig off. myndigheter		20 855	12 999
Påløpne renter		4 575	1 966
Annen kortsiktig gjeld	17	1 825 696	315 408
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 976 667</b>	<b>867 766</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>79 274 403</b>	<b>46 894 078</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>116 639 797</b>	<b>102 348 379</b>
Pantstillelser	18	74 297 736	46 026 312

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Oddvar Dagfinn Hansen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Kristin Egge-Hoveid  
Nestleder

\_\_\_\_\_  
Vivian Sunnarvik  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Gøran Arnesen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Mohammad Tayyab  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

### 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.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

### Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
3600 Innkrevde felleskostn. drift	6 688 812	6 688 812
3609 Leie parkering	166 400	160 600
3614 Brenselsinntekter	2 100 216	2 264 496
3617 Leieinntekter diverse I	112 488	112 488
3618 Leietillegg strøm	91 800	72 800
3650 Innkrevde felleskostn. renter	863 136	208 932
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 749 648	1 805 808
3690 Andre leieinntekter	65 650	128 481
3605 Leie forretningslokaler	173 964	173 964
<b>Sum</b>	<b>12 012 114</b>	<b>11 616 381</b>

Konto 3617 Leieinntekter diverse er vaskeritillegg. Konto 3690 Andre leieinntekter er inntekt for utleie av grendehuset.

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
3957 Nøkkelsalg	5 100	2 000
3990 Andre driftsinntekter	8 750	4 900
3999 Andre inntekter	4 849	0
<b>Sum</b>	<b>18 699</b>	<b>6 900</b>

Konto 3990 gjelder salg av portåpnerer til garasjen.  
Konto 3999 gjelder inntekt parsellhage og sykkeltiltjenester.

### Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	162 461	112 261
5120 Timelønn fra lønnssystemet	0	35 000
5150 Påløpne feriepengene	19 495	17 671
5280 Andre fordeler fra lønn	0	500
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	0	-500
5400 Arbeidsgiveravgift	79 307	60 107
5405 Arb.giv.avg.feriepengene - fra lønnssystemet	2 749	2 492
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	400 000	400 000
<b>Sum</b>	<b>664 012</b>	<b>627 531</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,12

**Note 4 - Varige driftsmidler**

	Tomter	Boligeiendom	Lekeapparater	Gipsmodell (Geitebukk)	Geitebukken Bertram (statue)	Lekeplass
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 618 311	92 648 657	67 016	75 000	82 500	158 667
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 618 311	92 648 657	67 016	75 000	82 500	158 667
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	67 016	0	0	115 033
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 618 311	92 648 657	0	75 000	82 500	43 633
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	0	15 867
Anskaffelsesår :	1986	1987	2007	2011	2012	2014
Antatt levetid i år :			10			10

	Radonsugere	Bordplater	Ladestasjoner til EL-biler	Avfallsanlegg	Infrastruktur til elbillading	Ladestasjoner for elbill 9 stk
Anskaffelseskost pr.01.01 :	65 000	71 563	112 050	1 623 438	249 120	100 173
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	65 000	71 563	112 050	1 623 438	249 120	100 173
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	47 124	71 563	68 164	0	0	48 894
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	17 876	0	43 886	1 623 438	249 120	51 279
Årets avskrivninger :	6 500	0	11 205	0	0	14 310
Anskaffelsesår :	2014	2014	2015	2016	2018	2018
Antatt levetid i år :	10	5	10			7

	Grendehus	9 Solcellepanerle i B.63	24 stk Futurehome Smarthub	W.Hoffmann piano grendehuse
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 030 000	169 207	759 339	83 058
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 030 000	169 207	759 339	83 058
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	40 891	59 060	17 996
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 030 000	128 316	700 279	65 062
Årets avskrivninger :	0	16 921	50 622	16 612
Anskaffelsesår :	2019	2019	2020	2020
Antatt levetid i år :		10	15	5

Borettslaget består av 161 andeler, en næringsenhet, og 19 garasjeenheter. Eiertomt på 28.100 kvm. Eiendommer er oppført på g.nr 191, b.nr 94/95/96 i Oslo kommune. Eiertomt på 28.100 kvm. Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA polise nr.90056977.



## Note 5 - Energikostnader

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
6200 Strøm- og energikostnader	567 920	347 563
6260 Fjernvarme	2 846 900	1 288 066
<b>Sum</b>	<b>3 414 820</b>	<b>1 635 630</b>

På grunn av unormalt høye strømpriser på slutten av 2021, er strøm/fjernvarme kostnad økt betydelig.

Boligselskapet har fått refundert noe av sine strømkostnader direkte på desemberfaktura fra strømlleverandøren, men ikke fra fjernvarmeleverandøren.

Kompensasjonsordningen vil gjelde fra desember 2021 til og med mars 2022.

## Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	586 950	578 850
6360 Annet renhold	153 907	154 606
6361 Fast renhold	94 079	93 766
6364 Matteleie	20 429	20 211
6390 Andre driftskostnader	4 263	15 785
6391 Snømåking/strøing/feiing	55 519	6 639
6392 Containerleie/tømming	109 026	128 380
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	65 957	14 543
<b>Sum</b>	<b>1 090 130</b>	<b>1 012 780</b>

Konto 6360 er desinfisering for smittevern mot Covid19 og og innkjøp av vaskemidler og avfallssekker.

Konto 6390 er betaling for uttrykning fra alarmselskapet.

## Note 7 - Kommunale avgifter

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
6329 Kommunale avgifter	1 460 611	1 441 230
<b>Sum</b>	<b>1 460 611</b>	<b>1 441 230</b>

## Note 8 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
6400 Leie av maskiner	20 903	33 335
6420 Leie av datautstyr	5 625	5 625
6490 Andre leiekostnader	163 833	0
<b>Sum</b>	<b>190 361</b>	<b>38 960</b>

Konto 6400 gjelder leasing av kontormaskin til styrekontoret og leie av gravemaskin og pigghammer til opprettelse av parsellhagene.

Konto 6420 er årlig lisens for Bevar HMS.

Konto 6490 er leie av telt til vedlikeholdsprosjektene.

## Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
6500 Verktøy og redskaper	65 265	9 655
6525 IT utstyr	15 634	0
6540 Inventar	0	35 486
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	17 515	5 297
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	16 205	13 998
6552 Driftsmateriell	3 606	5 117
6570 Arbeidstøy	0	775
6581 Programvare	0	1 499
<b>Sum</b>	<b>118 225</b>	<b>71 827</b>

Konto 6500 er innkjøp av oppvaskmaskin, fliskutter, hørselvern og hansker, rengjøringsredskaper, snekkerverktøy og utstyr til sykkelboden.  
 Konto 6525 er ny PC og skriver til styrerommet.  
 Konto 6552 er skruer, spiker, hengsler, kamstål, låsolje og propan.

## Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
6601 Vedlikehold bygg	17 908 152	11 853 330
6602 Vedlikehold VVS	242 091	247 081
6603 Vedlikehold elektro	1 498 630	210 598
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	160 599	233 511
6617 Vedlikehold brannvernustyr	90 905	59 850
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	475 832	319 879
6630 Egenandel forsikring	30 000	66 000
6641 Malerarbeider	4 945	7 181
6642 Snekkerarbeid	0	3 943
6643 Glassarbeid/Vindu	27 281	64 350
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	3 019	43 945
6648 Vedlikehold dører og porter	39 845	38 189
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	64 611	14 407
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	1 525	0
<b>Sum</b>	<b>20 547 433</b>	<b>13 162 263</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Konto 6601 Er kostnader rehabilitering av blokker og rekkehus.

Konto 6603 Er kostnader i forbindelse med energiprojekt og rehabilitering av blokker og rekkehus, uskifting av sikringsskap på legekantoret, reparasjon av stikk i grendehuset, reparasjon av ladeboks, og diverse utbedringer av elektriske anlegg etter årskontroll.

Konto 6621 er uskifting av kanalvifter, rens av ventilasjonsanlegg og reparasjon av porttelefoner.

### Note 11 - Andre honorar

	2021	2020
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	25 060	29 486
6720 Juridisk honorar	28 000	31 075
6730 Teknisk honorar	0	2 046 400
6750 Vakthold	136 387	114 139
<b>Sum</b>	<b>189 447</b>	<b>2 221 099</b>

Konto 6714 er honorar til forretningsfører for lønn og styregodtgjørelse kr 9.075,- bokføring og oppfølging prosjektregnskap kr 7 680, og godkjenning andelseier kr 8 125.

Konto 6720 er honorar fra advokat vedrørende utbetaling av ekstra honorar til styremedlemmer, møteledelse på generalforsamling, saksgjennomgang og godkjenning av tiltak.

### Note 12 - Andre kostnader

	2021	2020
7717 Aktivitetstilskudd	62 010	62 411
7718 Fellesarrangement	12 562	14 687
7719 Møter, div. styret	5 724	13 726
7720 Generalforsamling/Årsmøte	18 585	5 375
7740 Kurs for tillitsvalgte	37 897	5 000
7770 Betalingskostnader	1 899	1 414
7771 Andre gebyrer	1 638	99
7773 Omkostninger innkreving	2 713	1 925
7790 Andre kostnader	3 242	1 103
7795 Husleietap	-33	-1
<b>Sum</b>	<b>146 237</b>	<b>105 739</b>

Konto 7717 gjelder støtte til Barne- og ungdomssenteret på Holmlia kr 38 160 og årskontingent til Åsbråten Beboerforening med kr 23 850.

Konto 7771 er gebyr for Vippsinnbetalinger.

Konto 7790 er tinglysningsgebyr for innvilgning av lån i Obos-banken og engangskostnad for hjertestarter på torget.

### Note 13 - Aksjer og andeler

Under gjeldsforhandlinger i 1992 ble borettslagets ansvarlige lån konvertert til aksjekapital. Borettslaget har etter dette hatt en eierandel på 328 aksjer pålydende kr. 1.000,- i Søndre Holmlia Aktivitetssenter, men aksjene ble ved konverteringen nedskrevet til verdi kr. 10.000,-, da aksjenes reelle verdi lå langt under pålydende.

Borettslaget har også 14 aksjer à kr. 310,- i Multinett A/S. Bokført verdi er kr. 2 700,- som tilsvarer kostpris.

Totalt antall aksjer i Søndre Holmlia Fritidssenter er : 2344

Totalt antall aksjer i Multinett AS er: 495

Note 14 - Andre kortsiktige fordringer

	2021	2020
1542 Mellomregning finansieringsforetak	21 472	4 668
1570 Andre kortsiktige fordringer	6 213	0
1577 Forskudd lønn	0	5 909
<b>Sum</b>	<b>27 685</b>	<b>10 577</b>

Konto 1570 er Påløpte ikke betalte renteinntekter fra Klare Finans AS, beløpet vil bli innbetalt til borettslaget i 2022.

**Note 15 - Egenkapital**

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	16 100	0	16 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>16 100</b>	<b>0</b>	<b>16 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Årets resultat	55 438 202	-18 088 908	37 349 294
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>55 438 202</b>	<b>-18 088 908</b>	<b>37 349 294</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>55 454 302</b>	<b>-18 088 908</b>	<b>37 365 394</b>

## Note 16 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	OBOS-banken AS	OBOS-banken AS	OBOS-banken AS
Formål:	Rehabilitering blokker og rekkehus	Utvidelse av borettslaget - REZBUILT	Rehabilitering blokker og rekkehus
<b>Lånenummer:</b>	<b>98207955094</b>	<b>98207887323</b>	<b>98207887315</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2020	2020
Rentesats:	1.73 %	1.73 %	1.73 %
Betingelser:		Flytende rente 1,65% fra 05.06.21, reigstrert 04.06.21	Flytende rente 1,65% fra 05.06.21, reigstrert 04.06.21
Beregnet innfridd:	30.06.2048	30.06.2050	30.12.2023
Opprinnelig lånebeløp:	10 000 000	14 800 000	6 050 000
Lånesaldo 01.01:	0	14 800 000	5 185 712
Avdrag i perioden:	0	0	1 728 576
Opptak i perioden:	30 000 000	0	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>30 000 000</b>	<b>14 800 000</b>	<b>3 457 136</b>
Saldo 5 år frem i tid:	36 384 083	12 736 372	0

## Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207887315	55	23 760	1 306 800
	37	23 526	870 462
	7	23 012	161 084
	10	21 339	213 390
	2	20 820	41 640
	2	20 491	40 982
	2	19 828	39 656
	2	18 399	36 798
	20	17 641	352 820
	6	17 117	102 702
	17	16 207	275 519
	1	15 282	15 282
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207887323	55	101 716	5 594 380
	37	100 716	3 726 492

## Langsiktig gjeld

	7	98 513	689 591
	10	91 352	913 520
	2	89 129	178 258
	2	87 721	175 442
	2	84 886	169 772
	2	78 766	157 532
	20	75 522	1 510 440
	6	73 278	439 668
	17	69 381	1 179 477
	1	65 424	65 424
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207955094	55	206 181	11 339 955
	37	204 154	7 553 698
	7	199 688	1 397 816
	10	185 174	1 851 740
	2	180 667	361 334
	2	177 813	355 626
	2	172 066	344 132
	2	159 660	319 320
	20	153 085	3 061 700
	6	148 536	891 216
	17	140 638	2 390 846
	1	132 616	132 616
<b>Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag</b>	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Forv. økning</b>
Lån 98207887323 har første avdrag 30.01.2022 med kr 43 275	55	101 716	297
	37	100 716	294
	7	98 513	288
	10	91 352	267
	2	89 129	261
	2	87 721	256
	2	84 886	248
	2	78 766	230
	20	75 522	221
	6	73 278	214
	17	69 381	203
	1	65 424	191
Lån 98207955094 har første avdrag 30.07.2023 med kr 106 461	55	206 181	732
	37	204 154	724
	7	199 688	709
	10	185 174	657
	2	180 667	641
	2	177 813	631
	2	172 066	611
	2	159 660	567
	20	153 085	543
	6	148 536	527
	17	140 638	499
	1	132 616	471

---

Langsiktig gjeld



### Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
2937 Påløpte energikostnader	651 783	223 788
2941 Skyldige feriepenger fra lønssystemet	19 495	17 671
2980 Andre påløpte kostnader	154 418	73 948
2990 Annen kortsiktig gjeld	1 000 000	0
2997 IN konto betalinger	0	1
<b>Sum</b>	<b>1 825 696</b>	<b>315 408</b>

Konto 2937 er strøm, og fjernvarmekostnad for desember 2021 som ikke er faktuert i 2021. Fakturaer er mottatt i januaer 2022.  
Konto 2980 Andre påløpte kostnader er avsetning for vaktmesterhonorar 4 kvartal 2021 og honorar fra forretningsførere vedrørende prosjektrregnskap for 2021, som ikke er fakturert per 31.12.21.

### Note 18 - Pantstillelser

	<b>Bokført verdi pr. 31.12.2021</b>
Bokført langsiktig gjeld	48 257 136
Innskuddskapital	26 040 600
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>74 297 736</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>97 672 221</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

## Resultat og balanse med noter for Bertramjordet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Bertramjordet Borettslag**

Styreleder	Oddvar Dagfinn Hansen (sign.)	24.05.2022
Styremedlem	Gøran Arnesen (sign.)	14.05.2022
Styremedlem	Mohammad Tayyab (sign.)	08.04.2022
Styremedlem	Vivian Sunnarvik (sign.)	21.04.2022
Styremedlem	Kristin Egge-Hoveid (sign.)	24.05.2022