

BJØLSEN BORETTSLAG

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 2020

**Generalforsamling i Bjølsen borettslag avholdes
tirsdag 30. juni 2020 kl. 17:00 uten fysisk oppmøte, men ved digital/post-
avstemming.**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A Valg av møteleder
- B Opptak av navnefortegnelse
- C Valg av referent og minst én andelseier til å underskrive protokollen
- D Godkjenning av innkallingen og den oppsatte dagsorden

2. ÅRSBERETNING 2019, ÅRSREGNSKAP 2019, BUDSJETT 2020 OG REVISJONSBERETNING

- A Årsberetning for 2019
- B Årsregnskapet for 2019
- C Disponering av årets resultat
- D Budsjett 2020
- E Revisjonsberetning

3. GODTGJØRELSE

- A Styret kr 200 000,-

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A Valg av to varamedlemmer for 1 år
Varamedlemmene på valg foreslås midlertidig gjenvalgt frem til ekstraordinær generalforsamling senere i år

5. INNKOMMENDE FORSLAG

- A Forslag fra andelseier Ogbamichael om utbygging av loftsareal i Bergensgata 24 C. Se vedlagte plantegninger. Forslag A og B henviser til de samme plantegningene.

Styrets innstilling:

Generalforsamlingen vedtar at eier av andel 41 i Bergensgata 24C får kjøpe ca 14,5 m² av fellesareal på loft for å bygge ut sin andel. Arealet skal innlemmes i andelen. Generalforsamlingens vedtak forutsetter at arealutvidelsen skjer i tråd med gjeldende regelverk. Styret får fullmakt til å gjennomføre salget i henhold til borettslagets retningslinjer for utbygging av loft.

- B Forslag fra andelseier Janczak/Nordgreen om utbygging av loftsareal i Bergensgata 24 C. Se vedlagte plantegninger. Forslag A og B henviser til de samme plantegningene.

Styrets innstilling:

Generalforsamlingen vedtar at eier av andel 42 i Bergensgata 24C får kjøpe ca 31,5 m2 av fellesareal på loft for å bygge ut sin andel. Arealet skal innlemmes i andelen. Generalforsamlingens vedtak forutsetter at arealutvidelsen skjer i tråd med gjeldende regelverk. Styret får fullmakt til å gjennomføre salget i henhold til borettslagets retningslinjer for utbygging av loft.

6. OPPLESNING OG GODKJENNING AV PROTOKOLL

Oslo, 17. juni 2020
I styret for Bjølsen borettslag

Inger Knutsen Lian

Marianne Groven

Ola-Erik Svånå

Erlend Mjaavatten

Ellen Marie Garåsen

ÅRSBERETNING FOR 2019**BJØLSEN BORETTSLAG****1. TILLITSVALGTE**

Siden forrige generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET:

Styreleder:	Marianne Groven
Styremedlem:	Inger Knutsen Lian
Styremedlem:	Ola-Erik Svånå
Styremedlem:	Erlend Mjaavatten
Styremedlem:	Ellen Marie Garåsen

VARAMEDLEMMER:

1. Varamedlem:	John Arne Johannessen
2. Varamedlem:	Anita Pedersen Lørdahl

HAGEKOMITÉ:

Anni Lysko
Britt Loe
Steinar Braa

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS i henhold til kontrakt. Revisjonen er utført av Hedemark Revisjonsbyrå AS.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 954 489 434, ligger i bydel Sagene i Oslo og har postadresse:

- *Bjølsen BRL, c/o Oslo og Omegn Boligforvaltning AS, postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo.*

Adresse		Gnr / Bnr
Bergensgata	18	222 / 32
"	18 B	222 / 33
"	20	222 / 34
"	24	222 / 37
Stavangergata	29	222 / 172
"	31	222 / 173

Adresse		Gnr / Bnr
Stavangergata	33	222 / 174
"	35	222 / 175
"	37	222 / 176
"	39	222 / 177
"	41	222 / 179
"	43	222 / 181

Borettslaget består av 102 andelsleiligheter, fordelt på 5 lavblokker. I tillegg kommer en utleiebolig som tilhører borettslaget. Det vil si totalt 103 leiligheter.

Borettslaget har som hovedformål å skaffe andelseierne bolig ved å gi bruksrett til egen bolig i det bygget laget eier.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser, og forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte, samt ved nyansettelser.

STYRET

Styret kan treffes på:

E-post: kontakt@bbor.no

Telefon: Se oppslag i oppgangene.

VAKTMESTERTJENESTE/PORTNER

Borettslaget byttet vaktmester i 2019 fra Gamle Oslo Servicesentral til Vaktmester Andersen. Se Oppslag i oppgangene og informasjon på borettslagets nettside.

Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift og løpende vedlikehold.

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

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagslova og kan føre til salgspålegg og fravikelse. Regler for utleie gjelder i henhold til husregler for Bjølsen borettslag, samt borettslagsloven. Fremleie er kun tillatt i inntil 3 år. Søknadsskjema finner man på borettslagets hjemmeside.

KABEL-TV

Borettslaget har avtale med GET som leverandør av kabel-tv tjenester, bredbånd, telefoni og digital-tv. Kabel-tv leverandøren har servicetelefon 21 54 54 54, og er betjent mandag til og med fredag mellom kl. 8 og 22. Videre er servicetelefonen betjent lørdag mellom kl. 11 og 19, søndag og helligdager mellom kl. 12 og 20.

HJEMMESIDE

Styret har opprettet en egen hjemmeside. Adressen er: www.bbor.no.

Her kan beboere oppdatere seg på dugnader, ordensregler, få informasjon om hva styret jobber med og fremtidige planer. Der finner man også kontaktinformasjon til ansvarspersoner og mye annen nyttig informasjon om Bjølsen borettslag.

På websiden finnes også vedtekter, utbyggingskontrakter samt informasjon om hvordan man går frem for å søke styret om utbygging.

PARKERING

Parkering i gater. Innkjørsel, plener og gårdsrom skal IKKE brukes som parkeringsplass. Det kan også hindre utrykningskjøretøy å komme frem.

NØKLER

Nøkler til inngangsdør bestilles skriftlig pr. epost til: kontakt@bbor.no.

NAVN PÅ RINGEKLOKKE/ CALLING ANLEGG

Navn på ringeklokken skal byttes ut fortløpende. Rutinen for å bytte navn på ringeklokker har ikke fungert godt nok de siste årene. Styret vil etablere ny rutine med ny vaktmester i 2020.

UTBYGGING

Følgende utbygginger er gjort i borettslaget, totalt 30 stk. Godkjente utbyggingssaker i parentes:

ADRESSE:	MOT LOFT:	MOT KJELLER:
Bergensgata 18	X 1	X 1
Bergensgata 18 B	X 2	X 1
Bergensgata 20	X 1	X 1 (1)
Bergensgata 24 A	(1)	X 1
Bergensgata 24 B	X 1	
Bergensgata 24 C		X 1
Stavangergata 29	X 1	X 1 (1)
Stavangergata 31	X 2	X 1
Stavangergata 33	X 1 (1)	X 1 (1)
Stavangergata 35	X 2	X 2
Stavangergata 37	X 2	X 1
Stavangergata 39	X 2	X 1
Stavangergata 41	X 1	
Stavangergata 43		X 2

VASKERI

Borettslaget har eget fellesvaskeri som er lokalisert i Stavangergata 37. Dette kan benyttes i henhold til oppsatte regler. Disse henger i gangen inn til vaskeriet. Det har blitt kjøpt inn 2 nye Electrolux vaskemaskiner i 2013, totalt 3 maskiner, samt 1 tørketrommel.

Kontaktperson for vaskeriet er:

Ellen Marie Garåsen, Stavangergata 31, Mobil: 928 50 308

BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

enkelte eiers ansvar å anskaffe og montere og kontrollere utstyret. Borettslaget er ansvarlig innen fellesområder.

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

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

SKORSTEIN OG PEISUTSKIFTING

Borettslaget har utført en omfattende piperehabilitering og pipeløpene er trukket innvendig med metallrør.

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

SKADEDYRKONTROLL

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

REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD

Her føres opp kronologisk rehabilitering som har skjedd i borettslaget i de 10 siste årene.

2019 Nye oppmurt grill i Paviljonggården
2019 Tilstandsanalyse drenering og fukt kjellere
2019 Tilstandsanalyse EL-anlegg felles
2019 Nye sykkelkur i klokkegården og paviljonggården
2018-2019 Rehabilitering av fasade og utskifting av vinduer
2018 Nytt sykkelkur i barnehagegården
2016 Rens av ventilasjonsanlegg
2016 Kamerainspeksjon og spyling av soilrør og bunnledninger
2012 Nedgravde søppelcontainere
2012 Oppgradering av vaskekjeller (2 nye vaskemaskiner, bet.system)
2012 Montering av snøfangere på utsiden av klokkegården
2012 Ferdigstilling av piperehabilitering
2012 Barnevognskinner i samtlige kjelleropp ganger
2011 Piperehabilitering utført av PEWI
2011 Nye hovedstrøminntak fra 130 Amp til 260 Amp
2011 Nye kummer i bakgårdene
2011 Ny tørketrommel i vaskerommet
2010 Utskifting av lamper i oppganger til sparepærer
2010 Utskifting av postkasseanlegg
2010 Oppussing av portner-/ vaktmesterboligen for utleie
2010 Montert varmekabler i takrenner (HMS arbeider)
2010 Montering av nytt callinganlegg
2010 Utskifting av dører til hovedinngang
2009 Installasjon av seriekoblet brannvarslingsanlegg (HMS arbeider)

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid i sameiet. Formålet er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler blant annet det ansvar styret har for økonomiske midler, habilitet, taushetsplikt, honorering, samt attestasjon og honorering av utbetalinger.

HMS – INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl. Res. 6 desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i borettslaget, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

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

Styret går jevnlig HMS runder med sjekklister for blant annet brann, ventilasjon, elektro og rømningsveier.

4. FORSIKRINGER

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

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

Kontakt deretter OBF på telefonnummer 22 12 23 40 eller send en e-post til firmapost@obf.no hvor boligselskap, navn, adresse og skadeforløp fremkommer.

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

5. OVERDRAGELSER

Det ble i 2019 gjennomført 12 overdragelser av andeler i borettslaget.

6. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 møter

- *Ferdigstille rehabiliteringsprosjekt*
- *Bytte av lamper og lyspærer til LED samt installasjon av lys i kjellerboder*
- *Ny vaktmesteravtale*
- *HMS og internkontroll*
- *Utbyggingssaker*
- *Norm for sykkel- og barnevognparkering*
- *Gjerde, sykkelkur og tørk i Klokkegården*
- *Korrigerer av felleskostnader for GET og trappevask*
- *Gjennomgang av faste utgifter for borettslaget*
- *3 Dugnader*
- *Julegrantenning med julenisse og gaver til barna*
- *Ny webside*
- *Normal drift*

7. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

Regnskapet er ført i henhold til regnskapslovens bestemmelser for små og mellomstore foretak og basert på fortsatt drift.

Inntektene i 2019 var totalt på kr. 4 467 037,-

Utgiftene i 2019 var totalt på kr. 8 723 918,-

Resultatet av driften for 2019, inklusive finansielle inn- og utbetalinger, gir et underskudd på kr. -4 565 749,-

Underskuddet for 2019 foreslås fremføres som udekket tap.

Etter avdrag på lån er den negative endringen av disponible midler kr. -1 856 974,-

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme borettslagets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse.

Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme borettslagets økonomiske stilling. Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

8. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2020

INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2020. Tallene er vist som egen kolonne (budsjettall) ved siden av driftsoversikten. Oversikten gir et forventet resultat på kr. 599 771,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer for 2020 som foreligger.

Oslo, den 2020
I styret for Bjølsen Borettslag

Ellen Marie Garåsen
Styremedlem

Erlend Mjaavatten
Styremedlem

Ola-Erik Svånå
Styremedlem

Inger Knutsen Lian
Styremedlem

Marianne Groven
Styreleder

Årsregnskap 2019
Bjølse Borettslag

Org.nr 954 489 434

Utarbeidet av OBF Regnskapsbyrå AS



Årsregnskap 2019 - Resultat

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
<u>Inntekter</u>					
Felleskostnader og inntekter	1	4 478 652	4 076 091	4 412 104	4 703 133
Sum		4 478 652	4 076 091	4 412 104	4 703 133
Ekstraordinære inntekter	2	-11 616	452 197	0	0
Sum andre inntekter		-11 616	452 197	0	0
Sum		4 467 037	4 528 288	4 412 104	4 703 133
Forretningsførsel og revisjon	3	215 907	223 054	231 000	216 000
Lønn og honorarer	4, 5	456 400	355 422	415 722	306 400
Vedlikehold	6	5 167 849	14 304 234	565 000	565 000
Eksterne tjenester	7	981 030	569 095	558 500	448 000
Kabel-tv og bredbånd		425 926	413 084	427 500	439 000
Forsikring		432 654	471 527	477 116	444 000
Kommunale avgifter		746 368	678 786	740 200	811 500
Festeavgifter		108 976	108 976	110 000	110 000
Brensel og strøm		98 075	96 581	75 000	85 000
Drift maskiner	8	7 515	2 590	10 000	0
Andre driftsutgifter	9	83 218	209 406	206 000	181 000
Sum		8 723 918	17 432 754	3 816 038	3 605 900
Driftsresultat		-4 256 882	-12 904 466	596 066	1 097 233
<u>Finansinntekt- og kostnad</u>					
Aksjeutbytte fra OBF	3	118 755	118 755	0	0
Renteinntekter	10	18 644	15 068	10 000	13 000
Rentekostnad	11	456 295	132 381	300 975	510 462
Andre finansposter	12	10 029	0	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-308 867	1 442	-290 975	-497 462
Årsresultat	13	-4 565 749	-12 903 024	305 091	599 771
<u>Budsjettmessige poster</u>					
Avdrag lån		-584 700	-286 161	-648 668	-522 971
Opptak lån		3 293 475	12 706 525	0	0
Andre endringer i disponible midler	13	0	0	59 100	0
Endring i disponible midler	13	-1 856 974	-482 660	-284 477	76 800

Årsregnskap 2019 - Balanse

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	15	2 076 825	2 076 825
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	16	2 600	2 600
Sum anleggsmidler		2 079 425	2 079 425
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		34 067	38 886
Andre leierestanser		701	235
Til gode av forretningsfører		1 385	0
Forskuddsbetalte kostnader	17	487 869	463 248
Andre fordringer		30 836	152 593
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 756 007	2 391 721
Innestående på særvilkår		1 543	666 517
Sum omløpsmidler		2 312 408	3 713 201
SUM EIENDELER		4 391 833	5 792 626

Årsregnskap 2019 - Balanse

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018
<u>EGENKAPITAL</u>			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	18	29 300	29 300
Annen egenkapital 1.1		-10 534 305	2 368 719
Årets resultat	13	-4 565 749	-12 903 024
Sum egenkapital		-15 070 754	-10 505 005
<u>GJELD</u>			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	18 340 494	15 631 719
Sum langsiktig gjeld		18 340 494	15 631 719
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		7 366	4 021
Andre forskuddsbetalte leier		0	1 872
Gjeld til forvaltningsklient		-130	0
Leverandørgjeld		979 291	322 106
Påløpne renter		24 375	15 317
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		23 549	28 846
Annen kortsiktig gjeld		87 642	293 750
Sum kortsiktig gjeld		1 122 093	665 912
Sum gjeld		19 462 587	16 297 631
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 391 833	5 792 626

Oslo 31.12.19

Styret i Bjølsen borettslag

Sted: _____, dato: _____

 Marianne Groven
Styreleder

 Ellen Marie Garåsen
Styremedlem

 Erlend Mjaavatten
Styremedlem

 Inger Knutsen Lian
Styremedlem

 Ola-Erik Svånå
Styremedlem

3 Bjølsen borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
3600 Inntekter felleskostnader	2 665 996	2 619 228	2 644 279	2 700 050
3603 Leieinntekt Utleieleilighet	107 559	132 480	132 482	132 000
3606 Vedlikeholdstillegg	60 206	59 482	0	60 150
3607 Renter og avdrag	950 996	608 968	949 643	1 033 433
3611 Inntekt trappevask	179 928	179 928	162 000	160 000
3612 Inntekt kabel-tv	351 288	351 288	350 700	434 500
3630 Dugnadbidrag	108 000	72 000	153 000	153 000
3631 Ekstraordinær innkreving felleskostnader	-1 025	22 042	0	0
3690 Andre inntekter	25 350	0	0	0
3692 Inntekt vaskeri	30 355	30 675	20 000	30 000
Sum	4 478 652	4 076 091	4 412 104	4 703 133

Note 2 - Ekstraordinære inntekter

	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
8401 Salg av fellesareal	-11 616	452 197	0	0
Sum	-11 616	452 197	0	0

Salg av fellesareal

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
Revisjonshonorar	9 373	8 976	9 000	10 000
Forretningsførerhonorar	192 304	199 848	207 000	191 000
Aksjeutbytte fra OBF	-118 755	-118 755	0	0
Annen regnskapsførsel	14 230	14 230	15 000	15 000
Sum	97 152	104 299	231 000	216 000

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

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

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
Styrehonorar	400 000	311 500	400 000	250 000
Arbeidsgiveravgift	56 400	43 922	15 722	56 400
Sum	456 400	355 422	415 722	306 400

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2018-2019

Note 5 - Ansatte og OTP

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

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
6603 Vedlikehold fasade	3 881 692	0	0	0
6604 Vedlikehold vinduer	0	62 099	0	0
6605 Vedlikehold dører	689 346	1 154	0	0
6606 Vedlikehold oppganger	8 101	0	0	0
6607 Vedlikehold vann og avløp	35 777	454 977	150 000	150 000
6608 Vedlikehold el-anlegg	17 284	15 185	0	0
6609 Vedlikehold belysning	206 892	120 826	0	0
6611 Vedlikehold porttelefon	9 183	3 816	0	0
6612 Vedlikehold port/portrom	4 656	0	0	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	26 689	0	400 000	400 000
6616 Vedlikehold fellesareal	0	5 376	0	0
6617 Vedlikehold uteområder	164 362	70 875	0	0
6619 Vedlikehold vaskeri	8 241	86 056	0	0
6621 Vedlikehold leilighet	26 250	0	0	0
6626 Vedlikehold ventilasjon	2 999	0	0	0
6627 Vedlikehold boder	3 113	0	0	0
6630 Egenandel forsikringsskader	40 000	29 000	0	0
6632 Brannsikring	3 360	0	0	0
6636 Vedlikehold låssystem	22 171	30 638	0	0
6641 Kontroll skadedyr	13 184	8 622	15 000	15 000
6672 Rehabilitering fasade	4 550	13 415 609	0	0
Sum	5 167 849	14 304 234	565 000	565 000

Note 7 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
6715 Fakturerte tjenester	32 330	2 652	8 000	8 000
6720 Juridisk rådgivning	1 501	13 314	0	0
6730 Teknisk rådgivning	15 470	77 156	100 000	50 000
6732 Honorar byggeledelse	463 125	0	0	0
6733 Andre honorarer	5 131	0	0	0
6750 Vakthold	9 858	0	0	0
6760 Vaktmestertjenester	198 287	207 736	216 500	155 000
6761 Renholdstjenester	156 210	167 368	162 000	162 000
6762 Snørydding, salt og sand	41 436	32 855	32 000	33 000
6763 Ekstra renovasjon	57 682	68 014	40 000	40 000
Sum	981 030	569 095	558 500	448 000

Note 8 - Drift maskiner

	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
6624 Vedlikehold maskiner	6 760	2 590	0	0
7070 Drift maskiner	755	0	10 000	0
Sum	7 515	2 590	10 000	0

Note 9 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
6410 Leie inventar	0	0	25 000	0
6500 Verktøy og redskaper	448	0	0	0
6811 Skjema ligningsoppgaver	28 800	29 880	30 000	30 000
6825 Kopiering	4 366	5 614	0	0
6910 Kostnader Internett	600	420	0	0
6940 Porto	16 991	25 329	0	0
7440 Kontingent HL	990	990	0	0
7720 Møtekostnader	4 928	12 450	0	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	10 180	9 945	0	0
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	1 700	1 360	0	0
7782 Andre bomiljøkostnader	4 196	51 904	0	0
7790 Andre driftskostnader	1 504	7 590	100 000	100 000
7791 Nøkler, låser og skilt	3 707	10 613	0	0
7794 Drift brannvarslingsanlegg	4 131	53 312	51 000	51 000
7799 Purregebyr/Inkassosalær	677	0	0	0
Sum	83 218	209 406	206 000	181 000

Note 10 - Renteinntekter

	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
8050 Renteinntekt driftskonto	15 761	11 350	5 000	8 000
8053 Renteinntekt særvilkår 1	1 548	2 782	5 000	5 000
8080 Renteinntekt felleskostnader	1 336	936	0	0
Sum	18 644	15 068	10 000	13 000

Note 11 - Rentekostnader

	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
8143 Lånenr 9492.70.18688	72 764	70 871	57 944	79 012
8144 Lånenr 9492.70.29701	347 454	61 510	243 031	431 450
8159 Andre rentekostnader	36 077	0	0	0
Sum	456 295	132 381	300 975	510 462

Note 12 - Andre finansposter

	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
8090 Andre finansinntekter	10 029	0	0	0
Sum	10 029	0	0	0

Note 13 - Disponible midler

	2019	2018
A. Disponible midler pr 01.01	3 047 289	3 529 949
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-4 565 749	-12 903 024
Opptak av langsiktig lån	3 293 475	12 706 525
Avdrag langsiktig lån	-584 700	-286 161
B. Årets endring i disponible midler	-1 856 974	-482 660
C. Disponible midler 31.12	1 190 315	3 047 289

Note 14 - Lån

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Vinduer og fasade rehabilitering	
Lånenummer:	94927029701	94927018688
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2013
Rentesats:	2.85 %	2.85 %
Beregnet innfridd:	01.04.2049	15.04.2033
Opprinnelig lånebeløp:	16 000 000	3 907 846
Lånesaldo 01.01:	12 619 420	3 041 145
Avdrag i perioden:	409 783	180 214
Opptak i perioden:	3 293 475	0
Lånesaldo 31.12:	15 503 112	2 860 931
Saldo 5 år frem i tid:	13 681 159	1 913 100

Noter 3 Bjølsen borettslag

Note - Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927018688	1	52 393	52 393
	1	52 105	52 105
	1	51 651	51 651
	1	46 663	46 663
	1	44 643	44 643
	1	43 118	43 118
	1	40 892	40 892
	1	40 810	40 810
	1	39 202	39 202
	1	38 543	38 543
	1	38 254	38 254
	1	37 924	37 924
	3	37 759	113 277
	1	36 852	36 852
	1	36 811	36 811
	4	36 275	145 100
	1	35 781	35 781
	1	35 162	35 162
	1	35 039	35 039
	1	34 791	34 791
	1	34 626	34 626
	1	33 307	33 307
	1	33 101	33 101
	1	33 060	33 060
	1	32 978	32 978
	1	32 813	32 813
	1	32 442	32 442
	1	32 359	32 359
	1	32 030	32 030
	5	31 329	156 645
	1	29 721	29 721
	2	29 268	58 536
	2	28 443	56 886
	5	27 207	136 035
	1	27 165	27 165
	3	25 558	76 674
	4	25 145	100 580
	2	24 733	49 466
	1	23 909	23 909
	5	23 497	117 485
	2	22 672	45 344
	5	22 260	111 300
	5	21 848	109 240
	7	20 611	144 277
	3	19 374	58 122

Noter 3 Bjølsen borettslag Orgnr: 954489434

	Noter 3 Bjølsen borettslag	
	2	18 962 37 924
	7	18 550 129 850
	2	16 901 33 802
	1	16 489 16 489
	3	15 252 45 756
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927029701	1	283 914 283 914
	1	282 350 282 350
	1	279 893 279 893
	1	252 864 252 864
	1	241 919 241 919
	1	233 654 233 654
	1	221 591 221 591
	1	221 144 221 144
	1	212 433 212 433
	1	208 859 208 859
	1	207 295 207 295
	1	205 508 205 508
	3	204 614 613 842
	1	199 700 199 700
	1	199 477 199 477
	4	196 573 786 292
	1	193 892 193 892
	1	190 542 190 542
	1	189 871 189 871
	1	188 531 188 531
	1	187 638 187 638
	1	180 490 180 490
	1	179 373 179 373
	1	179 149 179 149
	1	178 703 178 703
	1	177 809 177 809
	1	175 799 175 799
	1	175 352 175 352
	1	173 565 173 565
	5	169 767 848 835
	1	161 056 161 056
	2	158 598 317 196
	2	154 131 308 262
	5	147 430 737 150
	1	147 206 147 206
	3	138 494 415 482
	4	136 261 545 044
	2	134 027 268 054
	1	129 559 129 559
	5	127 326 636 630
	2	122 858 245 716
	5	120 624 603 120
	5	118 390 591 950
	7	111 689 781 823
	3	104 988 314 964

Noter 3 Bjølsen borettslag Orgnr: 954489434

Noter 3 Bjølsen borettslag

2	102 754	205 508
7	100 520	703 640
2	91 585	183 170
1	89 351	89 351
3	82 650	247 950

Note - Kommentarer til lån

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

Note 15 - Bygninger

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

Note 16 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
1311 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
1312 Andel i OBF BBL	100	100
Sum	2 600	2 600

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

Note 17 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
1730 Forskuddsbetalte kostnader	108 431	106 481
1742 Forskuddsbetalt forsikring	379 438	356 767
Sum	487 869	463 248

Note 18 - Andelskapital

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

lorentzplassen 40
postboks 9057
3006 drammen
tlf. 32 88 79 00



bankgiro
1620 05 07782
organisasjonsnr.
962 375 782 MVA
foretaksregisteret.

Hedemarks Revisjonsbyrå a/s

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Bjølsen

Uttalelse om revisjon av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Bjølsens årsregnskap som viser et underskudd på kr.4.565.749. Årsregnskapet består av balanse pr.31.12.2019 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet pr. denne datoen, og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31.desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regkapsloves regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstanderne Internasjonal Standars 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 forskrifter, 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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører 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 eie til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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 øvrige 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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Drammen, 5. mai 2020

Jørn Hedemark
Registrert revisor

Elektronisk signatur

Electronic signature

Signert av / Signed by

Avelsgaard, Håkon Haave



Dato og tid / Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

30.06.2020 18.08.38

Fødselsdato / Date of birth

1983-08-02

Signaturmetode / Signature method

Norwegian BankID

Signert av / Signed by

Groven, Marianne



Dato og tid / Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

01.07.2020 12.59.23

Fødselsdato / Date of birth

1979-09-04

Signaturmetode / Signature method

Norwegian BankID

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

This document is signed electronically.

An electronic signature is legally binding in the same way as a handwritten signature. This page is added to provide basic information about the electronic signature(s), and the signed document can be read on the following page(s). Attached is also a PDF with more detailed information about the electronic signature(s), and also an XML file with the contents of the signature(s). The attachments can be used to verify the electronic signature(s) if needed.

Protokoll fra generalforsamling i Bjølsen borettslag

Møtedato 30. juni 2020
Møtetidspunkt 17:00
Møtested Uten fysisk fremmøte, men ved digital/post-avstemming

Det forelå 19 forhåndsstemmer fra andelseiere samt 2 fullmakter, til sammen 21 stemmeberettigede. Styret deltok digitalt på generalforsamlingen. Samtlige avga stemmer i forkant av møtet.

Fra forretningsfører møtte Håkon Avelsgaard
Møtet ble åpnet av Marianne Groven

1. Konstituering**A Valg av møteleder**

Som møteleder ble foreslått Håkon Avelsgaard
Vedtak **Han ble valgt**

B Opptak av navnefortegnelse

Det ble foreslått å anse møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter som bevis for hvilke andelseiere som var tilstede.
Vedtak **Godkjent**

C Valg av referent og minst en andelseier til å underskrive protokollen

Som referent ble foreslått Håkon Avelsgaard. Til å underskrive protokollen ble foreslått Håkon Avelsgaard og Marianne Groven
Vedtak **De foreslåtte ble valgt**

D Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måte generalforsamlingen var kalt inn på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak **Godkjent**

2. Årsberetning for 2019, årsregnskap 2019, budsjett 2020 og revisjonsberetning

A Årsberetning

Styrets årsberetning ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak **Enstemmig godkjent**

B Årsregnskap

Borettslagets årsregnskap ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak **Godkjent**

C Disponering av årets resultat

Årets underskudd ble foreslått fremført som udekket tap.
Vedtak **Godkjent**

D Budsjett for 2020

Budsjettet ble gjennomgått og foreslått tatt til orientering.
Vedtak **Godkjent**

E Revisjonsberetning

Revisjonsberetningen ble referert og foreslått tatt til etterretning.
Vedtak **Godkjent**

3. Godtgjørelser**A Godtgjørelse til styret**

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 200 000,-
Vedtak **Godkjent**

4. Valg av tillitsvalgte

A Som varamedlemmer frem til ekstraordinær generalforsamling ble foreslått midlertidig gjenvalgt:

John Arne Johannessen og Anita Pedersen Lørdahl
Vedtak De foreslåtte ble valgt

Etter valgene på generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Marianne Groven	1 år igjen
Styremedlem:	Inger Knutsen Lian	1 år igjen
Styremedlem:	Ola-Erik Svånå	1 år igjen
Styremedlem:	Erlend Mjaavatten	1 år igjen
Styremedlem:	Ellen Marie Garåsen	1 år igjen
Varamedlem:	John Arne Johannessen	frem til ekstraordinær generalforsamling
Varamedlem:	Anita Pedersen Lørdahl	frem til ekstraordinær generalforsamling

5. Forslag

A Forslag om salg av fellesareal på loft i Bergensgata 24 C til andel 41

Styret foreslo at generalforsamlingen vedtar at eier av andel 41 i Bergensgata 24C får kjøpe ca 14,5 m2 av fellesareal på loft for å bygge ut sin andel. Arealet skal innlemmes i andelen. Generalforsamlingens vedtak forutsetter at arealutvidelsen skjer i tråd med gjeldende regelverk. Styret får fullmakt til å gjennomføre salget i henhold til borettslagets retningslinjer for utbygging av loft.

Vedtak Vedtatt mot 1 stemme

B Forslag om salg av fellesareal på loft i Bergensgata 24 C til andel 42

Styret foreslo at generalforsamlingen vedtar at eier av andel 42 i Bergensgata 24C får kjøpe ca 31,5 m2 av fellesareal på loft for å bygge ut sin andel. Arealet skal innlemmes i andelen. Generalforsamlingens vedtak forutsetter at arealutvidelsen skjer i tråd med gjeldende regelverk. Styret får fullmakt til å gjennomføre salget i henhold til borettslagets retningslinjer for utbygging av loft.

Vedtak Vedtatt mot 2 stemmer

6. Opplesning av protokoll

Protokollen ble referert, og generalforsamlingen hevet kl: 17:42 .

Håkon Avelsgaard
Møteleder

Marianne Groven
Protokollvitne