

Bjølsen borettslag
GENERALFORSAMLING 2016

Innkalling – Årsberetning - Årsregnskap

Tid: Torsdag 28. april kl 18:00

Sted: OBF sine lokaler
Sandakerveien 64, 5. etasje

REGISTRERINGSBLANKETT FOR GENERALFORSAMLINGEN

Fyll ut og lever denne blanketten ved inngangen til møtelokalet

Eierens navn:

Eierens adresse:

Andelsnummer:

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én fullmakt, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen.

Rådgiveren kan bare uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Dersom De benytter Dem av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

----- **FULLMAKT** -----

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av generalforsamlingen i Bjølsen borettslag den 28. april 2016.

Eierens underskrift og dato:



Kjære andelseier!

Du holder nå innkallingen til generalforsamlingen i Bjølsen borettslag i hånden. Den inneholder blant annet styrets årsberetning og borettslagets årsregnskap.

Vårt ønske er at du leser nøye igjennom innkallingen og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på borettslagets generalforsamling

Torsdag 25. april 2016, kl 18:00

**Møtelokalet er hos OBF
og har adresse 5. etasje i Sandakerveien 64**

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling. Dette er muligheten du har til å delta i diskusjonen, og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i tiden frem til neste generalforsamling.

VELKOMMEN!

BJØLSEN BORETTSLAG

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 2016

**Generalforsamling i Bjølsen borettslag avholdes
torsdag 28. april 2016 kl. 18:00 hos OBF i Sandakerveien 64**

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 FOR 2015

3. ÅRSREGNSKAP 2015 OG BUDSJETT 2016

- A Årsregnskapet for 2015
- B Disponering av årets resultat
- C Revisjonsberetning
- D Orientering om budsjett for 2016

4. GODTGJØRELSE

- A Styrets godtgjørelse foreslås satt til kr 111 500,-

5. FORSLAG

- A Forslag om godkjenning av utbygging mot kjeller av andel 64, fremsatt av eiere av andel 64.
Redegjørelse for forslaget med plantegninger er inntatt som vedlegg 1.
- B Forslag om godkjenning av utvidelse av eksisterende kjellerutbygging i andel 85, fremsatt av eiere av andel 85.
Redegjørelse for forslaget med plantegninger er inntatt som vedlegg 2.
- C Forslag om å endre fordeling av kostand for kabel-TV og internett til flat fordeling
Redegjørelse for forslaget er inntatt som vedlegg 3.
- D Forslag om å oppheve vedtak om at flytting av gjerdet for å utvide hagen utenfor «Klokkegården», vedtatt på ordinær generalforsamling 23.04.16
Redegjørelse for forslaget er inntatt som vedlegg 4.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A Valg av styreleder for 2 år
- B Valg av ett styremedlem for 2 år
- C Valg av inntil tre varamedlemmer for 1 år
- D Valg av valgkomité
- E Valg av hagekomité

7. OPPLESNING OG GODKJENNING AV PROTOKOLL

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

Oslo, 14. april.2016
I styret for Bjølsen borettslag

Marie Lovise Paulen Emery

Lars Erik Lørdahl

Marianne Løfvenius Torske

Fred Damiens

BJØLSEN BORETTSLAG
ÅRSBERETNING FOR 2015

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET:

Styreleder:	Marie Lovise Paulen Emery
Styremedlem:	Lars Erik Lørdahl
Styremedlem:	Sara Marie Ullerø (Avtrådt 01.11.2015)
Styremedlem:	Marianne Løfvenius Torske
Styremedlem:	Fred Damiens

VARAMEDLEMMER:

1. Varamedlem:	Knut Olav Klock
2. Varamedlem:	Ola-Erik Svånå
3. Varamedlem:	Anni Wanda Lysko

VALGKOMITÉ:

Silje Bårdsen
Thyra Foss

HAGEKOMITÉ:

Anni Lysko
Britt Loe

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 954489434, ligger i bydel Sagene i Oslo og har postadresse:

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

Borettslaget benytter elektronisk fakturabehandling og fakturaadressen er: *Bjølsen BRL, c/o Fakturamottak OBF AS, Postboks 4385, 8608 Mo i Rana.*

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 utleierbolig som tilhører borettslaget. Utleiesum er p.t. kr. 11 750,-/mnd. 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, og informasjon på websidene (www.bbor.no)

VAKTMESTERTJENESTE/PORTNER

Borettslaget har hatt egen portner/vaktmester frem til 31.03.16. Fra 15. April er vaktmestertjenester utkontraktert til Gamle Oslo Servicesentral. Kontaktdetaljer legges ut på borettslagets hjemmesider.

Leverandøren skal ivareta oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, løpende vedlikehold, samt andre forefallende oppgaver i henhold til kontrakt (tilgjengelig på borettslagets hjemmesider).

KABEL-TV

Borettslaget har avtale med GET som leverandør av kabel-tv tjenester, bredbånd, telefoni og digital-tv. Kabel-tv leverandøren har servicetelefon 02123, og er betjent mandag til og med fredag mellom kl. 9 og 22. Videre er servicetelefonen betjent lørdag mellom kl. 11 og 19, søndag og helligdager mellom kl. 12 og 20.

Besøksadresse og vareauthenting: Maridalsveien 323, 0872 Oslo

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. Det er også mulighet for å registrere seg i nyhetsbrev, og få oppdateringer sendt direkte til sin egen mail.

Det vil også bli lagt ut vedtekter, utbyggingskontrakter samt 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.

TENNING AV JULEGRAN

I fjor som årene før ble det avholdt tenning av julegran med servering av gløgg og pepperkaker. Etter sang rundt juletreet kom nissen med julegodt til barna.

NØKLER

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

NAVN PÅ POSTKASSE OG CALLING ANLEGG

Bestilles skriftlig pr. epost til: kontakt@bbor.no

NAVN PÅ RINGEKLOKKE/ CALLING ANLEGG

Navn på ringeklokken byttes ut fortløpende. Skriv navnet ditt på en teip bit og klistre den over tidligere eiers navn. Send så en SMS til leverandør av vaktmestertjenester.

UTLEIE

Fremleie er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av fremleietaker. Regler for utleie gjelder i henhold til husregler for Bjølsen borettslag, samt Borettslagsloven. Fremleie er kun tillatt i inntil 3 år. Ulovlig utleie anses som vesentlig mislighold. Søknadsskjema finner man på borettslagets hjemmeside.

UTBYGGING

Følgende utbygginger er gjort i borettslaget, totalt 28 stk:

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

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.

Vaskekort hentes hos:

Marianne Torske, Stavangergata 33, H0101. Mobil: 97617227

Et depositum på kortet pålydende kr. 300,- vil belastes over husleien.
Bruk av kortet vil belastes over husleie 2 ganger pr. år.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I forhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent seriekoblet røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange (pulverapparatet må vendes en gang i året). 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

OBS – Borettslaget har utført en omfattende piperehabilitering og pipeløpene er nå trukket innvendig med ett metall rør.

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

REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD

2016	Vedlikeholdsspyling avløpsrør (kjøkken og bad, samt bunnledninger) (pågår)
2016	Utskifte av branndører (pågår)
2012	Nedgravde søppelcontainere
2012	Oppgradering av vaskekjeller (2 nye vaskemaskiner, betalingssystem)
2012	Montering av snøfangere på utsiden av klokkegården
2012	Ferdigstillelse av piperehabilitering
2012	Barnevognskinner i samtlige kjelleroppganger
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)
2007	Bytte av kjellevinduer
2006	Brannsikring
2005	Fasadevaske samt maling av vinduer ferdigstilt.
2004	Maling av vinduer.
2002	Brannsikring, dører
2001	El-kontroll
2000	Piper, el-anlegg
1999	Sokler
1998	Fasade

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.

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 boligselskapet, 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 boligene.

Borettslaget har inngått avtale om en HMS-portal med OBF. Borettslaget har igjennom den nye HMS-portal utarbeidet en tilpasset HMS-plan. Den nye HMS-portal bidrar til å gjøre HMS-arbeidet systematisk, oversiktlig og enkelt. HMS-portal sine sjekklister sørger for gjennomføring av internkontroll og bidrar til å ivareta sikkerheten.

4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendom er forsikret i W.R.Berkley Insurance Norway NUF med polisenummer 101202.4. Ved skade, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig og forsøk å kartlegge hva som er årsak til skaden. Kontakt skademottak hos *Crawford and Company AS* på telefon 67 55 25 00 (hele døgnet) og opplys om skaden. Kontakt deretter styreleder.

Den enkelte andelseier bør ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre, da borettslagets forsikring ikke dekker dette.

5. OVERDRAGELSER

Det ble i 2015 gjennomført 18 overdragelser av andeler.

6. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 styremøter.

Styret har arbeidet med følgende større saker i perioden:

- Forsikringssaker og oppfølging i forbindelse med flere ulike vannlekkasjer fra bad
- Skifte av leietaker i utleieleiligheten
- Saker i forbindelse med utbygging av kjeller i Stavangergata 29
- Saker i forbindelse med utbygging av loft i Stavangergata 41
- Utkontraktering av vaktmestertjenester
- Dugnadsarbeid og rydding av fellesarealer og styrerom
- Gjennomgang og iverksettelse av ny vedlikeholdsplan
- Igangsetting av 2 vedlikeholdsprosjekt:
 1. Utskifting av enkelte branndører i fellesarealer som ikke er ihht til dagens krav
 2. Vedlikeholdsspyling av vann- og avløpsledninger
- Utarbeidelse av styrehåndbok for å sikre kontinuitet i styrearbeidet og sikre planlegging og styring etter lengre tidshorisont
- Arbeid i forbindelse med hacking av borettslagets websider
- Fremleie
- Vaskeriadministrasjon
- Arbeid i forbindelse med mulige sykkel- og barnevognskur
- Økonomi og administrasjon

7. BORETTSLAGETS UTFORDRINGER

Styret forutser allerede nå at det i fremtiden vil være utfordringer hva møtet med vedlikeholdsbehovet basert på dagens inntektsnivå og gjeldssituasjon angår. Styret har sett behov for, og er forpliktet til, å utarbeide en langsiktig vedlikeholdsplan med et tidsperspektiv på minimum 5 år.

Styret har innhentet en tilstandsrapport i regi av OBF Teknisk, som er en vedlikeholdsplan med tidsramme på 10 år. Styret støtter de anbefalingene og prioriteringene som er fastslått i rapporten. Disse er som følger:

1-2 år frem i tid:

- Vedlikeholdsspyling av vann- og avløpsledninger (igangsatt)
- Oppgradering av brannklassifiserte dører til fellesareal (igangsatt)

3-10 år frem i tid:

- Rehabilitering og maling yttervegger
- Rehabilitering og punktutbedring portaler og borggårdsmur
- Utskifting av vinduer og dører
- Utskifting av yttertak
- Del-utbedring av drenering
- Rehabilitering av avløpsrør
- Maling av trappeoppganger

8. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

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

Inntektene i 2015 var totalt på kr. 3 575 694,-

Utgiftene i 2015 var totalt på kr. 2 763 414,-

Resultatet av driften for 2015, inklusive finansielle inn- og utbetalinger, gir et overskudd på kr. 811 383,-

Overskuddet for 2015 på kr. 811 383,- foreslås overført til opptjent egenkapital.

Etter avdrag på lån er den positive endringen av disponible midler kr. 705 525,-.

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 sameiets økonomiske stilling.

9. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2016

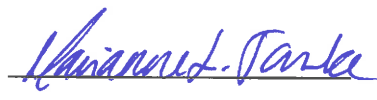
Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i 2016. Tallene er vist som egen kolonne (budsjettall) ved siden av driftsoversikten. Oversikten gir et forventet positivt årsresultat på kr. 330 082,- og en økning av disponible midler med kr. 229 635,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekts- og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer for 2016 som foreligger, og de endringer neste år som er omtalt i tidligere årsberetninger.

Oslo, den 04. April 2016
I styret for Bjølsen Borettslag


Lars Erik Lørdahl
Styremedlem


Sara Marie Ullerø
Styremedlem (Avtrådt 1.11.15)


Marianne Løvvenius
Torske
Styremedlem


Fred Damiens
Styremedlem


Marie Lovise Emery
Styreleder

Årsregnskap 2015
Bjølsten borettslag

Org.nr 954 489 434

Utarbeidet av OBF Regnskapsbyrå AS



Årsregnskap 2015 - Resultat

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
<u>Inntekter</u>					
Felleskostnader og inntekter	1	3 457 807	3 285 778	3 428 166	3 588 120
Sum		3 457 807	3 285 778	3 428 166	3 588 120
Ekstraordinære inntekter	2	117 887	68 407	100 000	100 000
Sum andre inntekter		117 887	68 407	100 000	100 000
Sum		3 575 694	3 354 185	3 528 166	3 688 120
Forretningsførsel og revisjon	3	199 426	192 995	199 500	206 500
Lønn og honorarer	4	257 389	253 510	268 692	177 373
Vedlikehold	6	315 907	657 394	715 000	715 000
Eksterne tjenester	7	275 858	260 852	245 000	314 500
Kabel-tv og bredbånd		344 498	339 776	357 000	358 000
Forsikring		410 786	398 821	428 000	435 400
Kommunale avgifter		623 998	525 998	605 000	655 000
Festeavgifter		108 976	108 976	110 000	110 000
Brensel og strøm		63 510	63 538	110 000	85 000
Drift maskiner	8	40 403	42 541	55 000	60 000
Andre driftsutgifter	9	122 664	129 248	202 000	160 000
Sum		2 763 414	2 973 649	3 295 192	3 276 773
Driftsresultat		812 280	380 536	232 974	411 347
<u>Finansinntekt- og kostnad</u>					
Aksjeutbytte fra OBF	3	89 915	84 825	0	0
Renteinntekter	10	13 253	22 450	20 000	13 000
Rentekostnad	11	104 065	137 233	115 000	94 265
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-897	-29 958	-95 000	-81 265
Årsresultat	12	811 383	350 578	137 974	330 082
<u>Budsjettmessige poster</u>					
Avdrag lån		-156 198	-140 698	-150 000	-159 547
Andre endringer i disponible midler	12	50 340	50 010	50 000	59 100
Endring i disponible midler	12	705 525	259 890	37 974	229 635

Årsregnskap 2015 - Balanse

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger		2 076 825	2 076 825
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	14	2 600	2 600
Sum anleggsmidler		2 079 425	2 079 425
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		28 030	10 321
Andre leierestanser		13	306
Til gode av forretningsfører		360	6 830
Forskuddsbetalte kostnader	15	445 025	413 896
Andre fordringer		7 186	48 352
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 052 727	993 223
Innestående på særvilkår		709 283	649 276
Sum omløpsmidler		3 242 625	2 122 205
SUM EIENDELER		5 322 050	4 201 630

Årsregnskap 2015 - Balanse

Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014
------	------------------	------------------

EGENKAPITAL**Egenkapital**

Innskutt egenkapital		29 300	29 300
Annen egenkapital 1.1		198 495	-152 083
Årets resultat	12	811 383	350 578
Sum egenkapital		1 039 178	227 795

GJELD**Avsetninger og forpliktelser**

Vedlikeholdsavsetninger		150 294	99 954
Sum avsetninger og forpliktelser		150 294	99 954
Pant- og gjeldsbrev lån	13	3 549 637	3 705 835
Sum langsiktig gjeld		3 549 637	3 705 835

Kortsiktig gjeld

Forskuddsbetalt felleskostnader		11 525	11 614
Andre forskuddsbetalte leier		914	0
Gjeld til forvaltningsklient		-184	0
Leverandørgjeld		502 078	94 685
Skyldig off. myndigheter		7 622	0
Påløpt lønn, honorarer og feriepengar		12 130	12 098
Påløpne renter		4 059	6 051
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		6 870	6 086
Annen kortsiktig gjeld		37 927	37 511
Sum kortsiktig gjeld		582 940	168 046

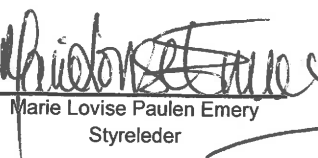
Sum gjeld		4 282 871	3 973 835
------------------	--	------------------	------------------

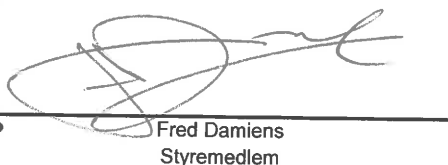
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 322 050	4 201 630
---------------------------------	--	------------------	------------------

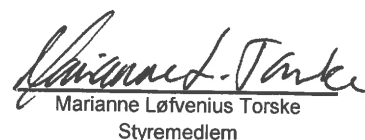
Oslo 31.12.15

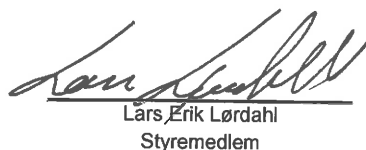
Styret i Bjølsen borettslag

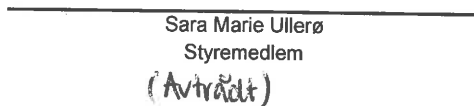
Sted: Oslo, dato: 4/4/16


Marie Lovise Paulen Emery
Styreleder


Fred Damien
Styremedlem


Marianne Løfvenius Torske
Styremedlem


Lars Erik Lørdahl
Styremedlem


Sara Marie Ullørø
Styremedlem
(Avtrådt)

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 renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
3600 Inntekter felleskostnader	2 794 203	2 643 720	2 779 110	2 946 300
3603 Leieinntekt Utleieleilighet	111 816	111 816	114 056	111 820
3607 Renter og avdrag	265 811	274 944	265 000	265 000
3611 Inntekt trappevask	179 928	157 896	180 000	180 000
3630 Dugnadssbidrag	85 200	77 850	60 000	60 000
3631 Ekstraordinær innkreving felleskostnader	5 343	4 342	10 000	10 000
3690 Andre inntekter	-529	0	0	0
3692 Inntekt vaskeri	16 035	15 210	20 000	15 000
Sum	3 457 807	3 285 778	3 428 166	3 588 120

Note 2 - Ekstraordinære inntekter

	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
8401 Salg av fellesareal	117 887	68 407	100 000	100 000
Sum	117 887	68 407	100 000	100 000

Salg av fellesareal

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
Revisjonshonorar	8 160	8 198	8 500	8 500
Forretningsførerhonorar	185 988	179 520	185 000	192 500
Aksjeutbytte fra OBF	-89 915	-84 825	0	0
Annen regnskapsførsel	5 278	5 278	6 000	5 500
Sum	109 511	108 170	199 500	206 500

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 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
Styrehonorar	108 000	105 000	108 000	111 500
Lønn og feriepenger	114 856	114 553	124 860	41 326
Arbeidsgiveravgift	31 423	30 957	32 832	21 347
Yrkesskedeforsikring	3 110	3 000	3 000	3 200
Sum	257 389	253 510	268 692	177 373

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2014-2015.

Borettslaget har en deltidsansatt portner, men er ikke pliktig til å ha OTP

Note 5 - Ansatte og OTP

Borettslaget har en deltidsansatt portner, men er ikke pliktig til å ha OTP

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
6602 Vedlikehold tak	5 644	248 124	0	0
6604 Vedlikehold vinduer	293	6 107	0	0
6605 Vedlikehold dører	0	8 336	0	0
6607 Vedlikehold vann og avløp	12 157	21 650	300 000	300 000
6608 Vedlikehold el-anlegg	16 809	12 627	0	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	0	0	400 000	400 000
6616 Vedlikehold fellesareal	125 602	0	0	0
6617 Vedlikehold uteområder	18 638	31 908	0	0
6619 Vedlikehold vaskeri	6 925	5 579	0	0
6621 Vedlikehold leilighet	52 618	2 550	0	0
6623 Vedlikehold postkasser	7 350	6 975	0	0
6627 Vedlikehold boder	0	56 839	0	0
6630 Egenandel forsikringsskader	10 000	0	0	0
6631 Høytrykkspyling	28 254	16 229	0	0
6632 Brannsikring	19 862	198 568	0	0
6641 Kontroll skadedyr	11 755	26 394	15 000	15 000
6642 Kontroll sopp / skade	0	15 510	0	0
Sum	315 907	657 394	715 000	715 000

Note 7 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
6715 Fakturerte tjenester	8 642	7 130	10 000	12 000
6720 Juridisk rådgivning	13 125	15 438	0	20 000
6730 Teknisk rådgivning	43 875	7 511	10 000	20 000
6760 Vaktmestertjenester	0	0	0	42 500
6761 Renholdstjenester	156 210	153 180	180 000	180 000
6762 Snørydding, salt og sand	16 194	13 589	15 000	10 000
6763 Ekstra renovasjon	37 814	63 107	30 000	30 000
6799 Andre konsulenttenester	0	898	0	0
Sum	275 858	260 852	245 000	314 500

Note 8 - Drift maskiner

	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
6400 Leie Maskiner	31 400	31 329	40 000	40 000
6624 Vedlikehold maskiner	0	6 498	10 000	10 000
7070 Drift maskiner	9 003	4 714	5 000	10 000
Sum	40 403	42 541	55 000	60 000

Note 9 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
6500 Verktøy og redskaper	0	2 099	0	0
6520 Kontorutstyr	2 912	3 077	0	0
6570 Arbeidsklær, verneutstyr	749	0	0	0
6599 Andre driftsmaterialer	4 195	12 073	0	0
6800 Kontorrekvisita	70	1 061	0	0
6811 Skjema ligningsoppgaver	27 825	28 700	0	0
6825 Kopiering	2 790	2 869	0	0
6910 Kostnader Internett	485	335	0	0
6940 Porto	10 697	9 469	0	0
6952 Leie av Tele/data/internett-utstyr	0	500	0	0
7440 Kontingent HL	1 840	890	0	0
7720 Møtekostnader	12 224	5 590	0	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	4 153	4 126	0	0
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	4 505	4 505	0	0
7782 Andre bomiljøkostnader	37 971	42 930	0	0
7790 Andre driftskostnader	4 545	2 010	160 000	160 000
7791 Nøkler, låser og skilt	1 509	4 319	0	0
7792 Lyspærer/-rør og sikringer	273	291	0	0
7793 Malerverer	932	4 405	0	0
7794 Drift brannvarslingsanlegg	4 989	0	42 000	0
Sum	122 664	129 248	202 000	160 000

Note 10 - Renteinntekter

	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
8050 Renteinntekt driftskonto	4 545	6 035	5 000	3 000
8053 Renteinntekt særvilkår 1	7 880	15 739	15 000	10 000
8080 Renteinntekt felleskostnader	828	675	0	0
Sum	13 253	22 450	20 000	13 000

Note 11 - Rentekostnader

	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
8143 Lånenr 9492.70.18688	104 065	137 233	115 000	94 265
Sum	104 065	137 233	115 000	94 265

Note 12 - Disponible midler

	2015	2014
A. Disponible midler pr 01.01	1 954 159	1 694 269
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	811 383	350 578
Avdrag langsiktig lån	-156 198	-140 698
Innskudd/uttak øremerkede midler	50 340	50 010
B. Årets endring i disponible midler	705 525	259 890
C. Disponible midler 31.12	2 659 684	1 954 159

Note 13 - Lån

Kreditor:	Handelsbanken
Lånummer:	94927018688
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2013
Rentesats:	2.45 %
Beregnet innfridd:	15.04.2033
Opprinnelig lånebeløp:	3 907 846
Lånesaldo 01.01:	3 711 921
Avdrag i perioden:	155 414
Lånesaldo 31.12:	3 556 507

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	66 293	66 293
	1	65 928	65 928
	1	59 043	59 043
	1	56 487	56 487
	1	54 557	54 557
	1	51 741	51 741
	1	51 637	51 637
	1	49 602	49 602
	1	48 768	48 768
	1	48 403	48 403
	3	47 777	143 331
	1	46 629	46 629
	1	46 577	46 577
	5	45 899	229 495
	1	45 273	45 273
	1	44 491	44 491
	1	44 334	44 334
	1	44 021	44 021
	1	43 813	43 813
	1	42 144	42 144
	1	41 727	41 727
	1	41 518	41 518
	1	41 048	41 048
	1	40 944	40 944
	1	40 527	40 527
	5	39 640	198 200
	1	37 606	37 606
	2	37 032	74 064
	2	35 989	71 978
	5	34 424	172 120
	1	34 372	34 372
	1	34 007	34 007
	3	32 338	97 014
	4	31 816	127 264
	2	31 295	62 590
	1	30 252	30 252
	6	29 730	178 380
	2	28 687	57 374
	5	28 165	140 825
	5	27 644	138 220
	7	26 079	182 553
	3	24 514	73 542
	3	23 993	71 979
	7	23 471	164 297
	2	21 385	42 770
	1	20 863	20 863
	3	19 299	57 897

Note 14 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2015	Regnskap 2014
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 15 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2015	Regnskap 2014
1730 Forskuddsbetalte kostnader	3 110	3 110
1742 Forskuddsbetalt forsikring	441 915	410 786
Sum	445 025	413 896

lorentzplassen 40
postboks 9057
3006 drammen
tlf. 32 88 79 00
fax. 32 88 79 01



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

Hedemarks Revisjonsbyrå a.s

Til generalforsamlingen i borettslaget Bjølsen

REVISJONSBERETNING FOR 2015

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for borettslaget Bjølsen, som viser et overskudd på kr.811.383. Årsregnskapet består av balanse per 31.desember 2015, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og forretningsfører finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskap på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder internasjonal Standard on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomføre revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til borettslaget Bjølsen per 31.desember 2015 og av borettslagets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Uttalelse om øvrig forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

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 begrenset revisjon 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, 12. april 2016

Jørn Hedemark
Registrert revisor

Vedlegg 1

Sak 5 A: Søknad om utbygging av kjeller Stavangergata 33 – Torske og Jensen

Til

Bjølsen Borettslag

Fra

Marianne Løfvenius Torske

Marius Nordhagen Jensen,

Stavangergata 33, 1.etasje, Andelsnummer 61

0467 Oslo

SØKNAD OM UTBYGGING MOT KJELLER

Vi søker herved om tillatelse til å bygge ut mot kjellerarealet som ligger under kjøkkenet og soverommet vårt. Dette medfører at tre andelseiere mister sin nåværende bodplass. Vi har lagt ved planer som viser hvordan vi har tenkt at den nye bodløsningen og kjellerarealet blir. Braaten flytter inn i vår bod, mens Saupstad og Mansour får bodene sine flyttet over på motsatt side av trappen. Dette betyr at Berg og vi mister våre boder, siden utbyggere må innlemme sin bod i utbyggingsarealet i følge SPESIELLE BESTEMMELSER FOR KJELLERUTBYGGING I BJØLSEN BORETTSLAG, punkt 6. Berg visste ikke om disse bestemmelsene, da de flyttet inn i en allerede utbygd leilighet, og ønsker ikke å gi fra seg sine boder slik som vi har vist på tegningene. Vi tenker derfor at hvis de ønsker bod, har oppgang 33 to små ubrukte boder i kjelleren som de sikkert kan benytte seg av. Strand vil også få redusert sin bod noe i størrelse, men alle andelseierne får oppfylt krav om minimum 5kvm bodplass i kjellerområdet.

Det er gitt beskjed til alle andelseiere om at vi skal søke om utbygging, og alle har sett plantegningen vår. Men to av dem har ikke skrevet under på at de har sett planene. Alle har uansett fått beskjed og fått/ sett plantegningene.

I utbyggingsområdet ønsker vi å lage nytt bad, bod og et soverom. Det vil bli laget trapp fra vårt nåværende bad/ do og ned til kjellerarealet. Dette badet vil da rives, og det legges om rør ned til det nye badet i kjellerområdet. Som vist på plantegningen lages det også rømningsvei ut fra det nye soverommet/ oppholdsrommet.

Vi har bare tatt cirka mål på boder og nytt kjellerareale, da dette kun er en skisse. En mer detaljert plantegning med korrekt oppmåling lages ved eventuelt godkjenning av utbygging på generalforsamlingen 28.04.2016 og oppstart av utbyggingsprosess.

Mvh Marianne L. Torske og Marius N. Jensen

Berg _____ 1.etg

Hagemann Børge Hagemann _____ 1.etg

Strand _____ 2.etg

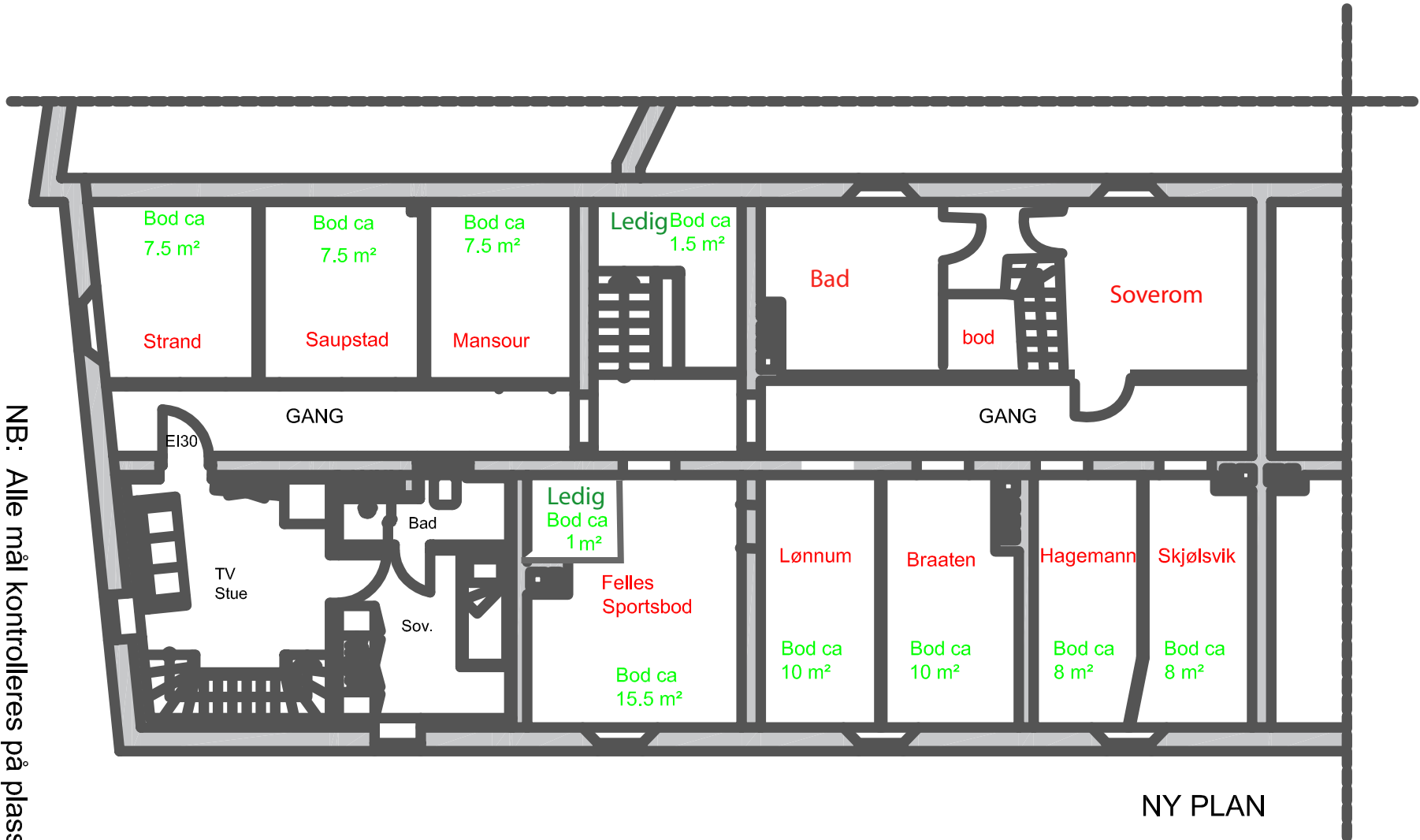
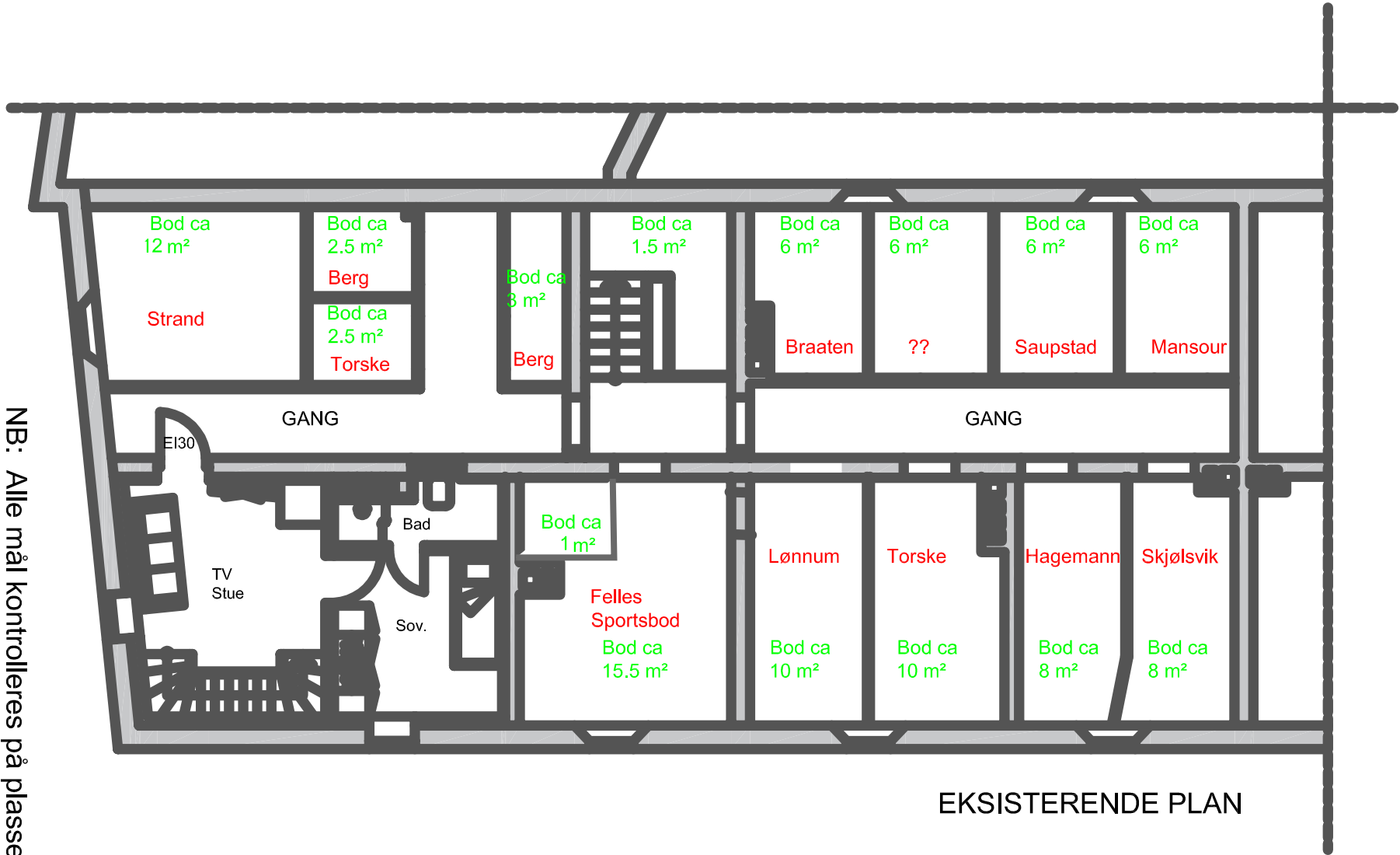
Skjølsvik Anne Christine Gunnestad _____ 2.etg

Saupstad Siri Saupstad _____ 2.etg

Lønnum Erlend Lønnum _____ 3.etg

Braaten Kari Braaten _____ 3.etg

Mansour Mansour Moemeni _____ 3.etg



Mikkel Moe
Stavangergata 39
0476 Oslo

Oslo, 10 april 2016

Bjølsten Borettslag

Søknad om videre utbygging av kjeller i andelsleilighet 85, Ho101 Stavangergata 39

Familien vokser, vi har bodd her i snart seks år, har tre barn og stortrives i borettslaget. Barn krever sin plass, og for at det skal være praktisk å bli boende ønsker vi å innlemme de siste ca. 15 kvm. i kjelleren som ligger i det vertikalt tilstøtende arealet under vår leilighet. Dette vil ikke berøre noen av andelseiernes boder, men én av to fellesboder som finnes i dag. Felles sikringsskap som i dag står i boden vil vi på egen bekostning få flyttet til rommet under felles trapp.

Styret støtter ikke en slik utbygging fordi det vil være til hinder for en eventuell tilsvarende utbygging hos en av de andre andelseierne i samme etasje. Det stemmer at det ikke kan bygges ut like mye, men det vil være plass til en vanlig utbygging for begge leiligheter, som fortsatt tar hensyn til krav til sportsboder slik det er beskrevet i utbyggingsvedtektene. Se tegninger lenger ned i dokumentet.

Dårlig arealutnyttelse

Slik situasjonen er i dag, er man nødt til å ta hensyn til vår rømningsvei gjennom fellesarealer, og dermed vil det være 5m² av fellesarealet som aldri vil kunne tas i bruk. Kun hvis vi bygger ut vil hele dette arealet kunne benyttes. Det igjen betyr at om vi bygger ut 15m², blir egentlig bare 10m² av fellesarealene som kan benyttes til bod / fellesbod berørt.



Det er umulig å vite om noen ønsker å bygge ut sin del av kjelleren senere. Slik jeg forstår har det vært åpent for utbygging siden 2002, og per i dag er kun vår andel i oppgangen bygget ut. Vi er her, har lyst til å bli boende, og vil gjerne utvide. Vår utbygging vil resultere i høyere inntekter for borettslaget, oppgradert sikringsskap og stabilitet i beboermassen.

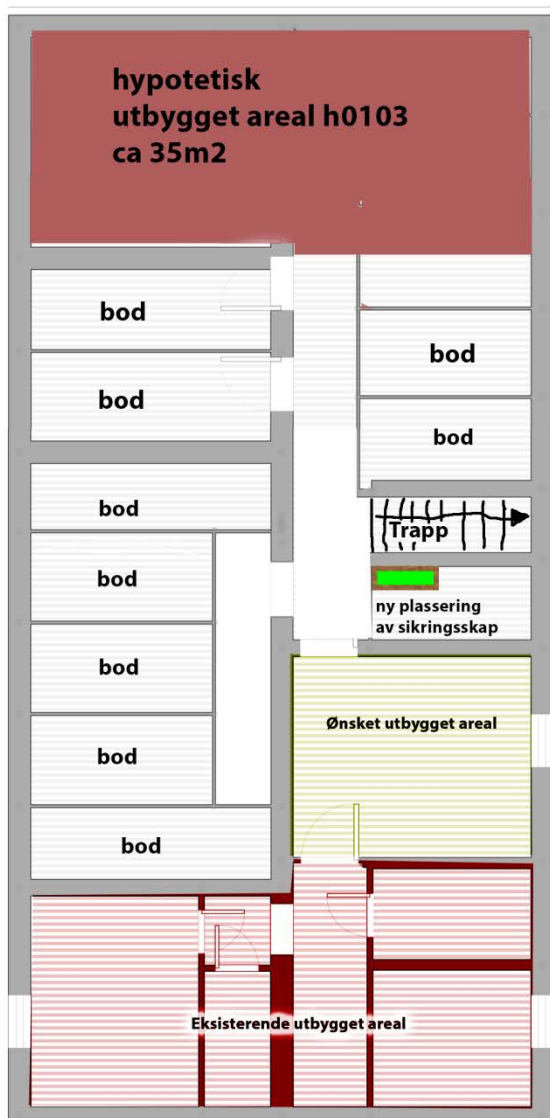
Hilsen Mikkel Moe

Kjeller, stavangergata 39

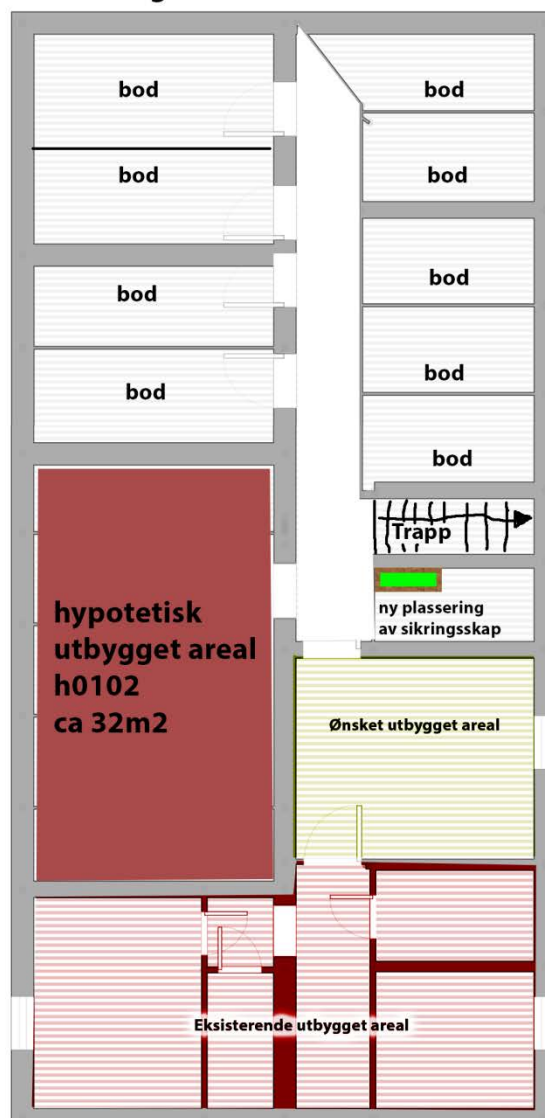


Skissene under gjelder ikke utbyggingen vi søker om, men skal forsøke å bevise at det fortsatt vil være rom til videre utbygging om noen av de andre andelseierne i 1. etasje skulle ønske det.

**Eventuell fremtidig utbygging h0103
med mulighet for 9 boder over 5m2**



**Eventuell fremtidig utbygging h0102
med mulighet for 9 boder over 5m2**



Merk, ved en eventuell utbygging av leilighet nr. 2 er det er kun krav til å dekke behov for 8 boder, da vi har innlemmet sportsbod i vårt "inneareal" og kun 7 boder hvis en eventuell utbygging nr. 2 velger det samme. Det vil uansett fortsatt være rom til å benytte noe av bodarealet som fellesbod.

Vedlegg 3

Sak5 C: Forslag om å trekke ut kostnad for kabel-TV fra brøk til flat fordeling

Det fremlegges forslag om at man tar ut Kabel-kostnad fra fordelingsbrøken i beregningen av felleskostnader. Kabel TV / internett er fakturert per enhet i borettslaget, og styret mener det er en kostnad som bør avvike fra den ordinære brøk-fordelingen.

Forslag til vedtak: Kostand for fellesavtalen for kabel-TV og internett fordeles flatt, med lik sum på hver andel.

Vedlegg 4

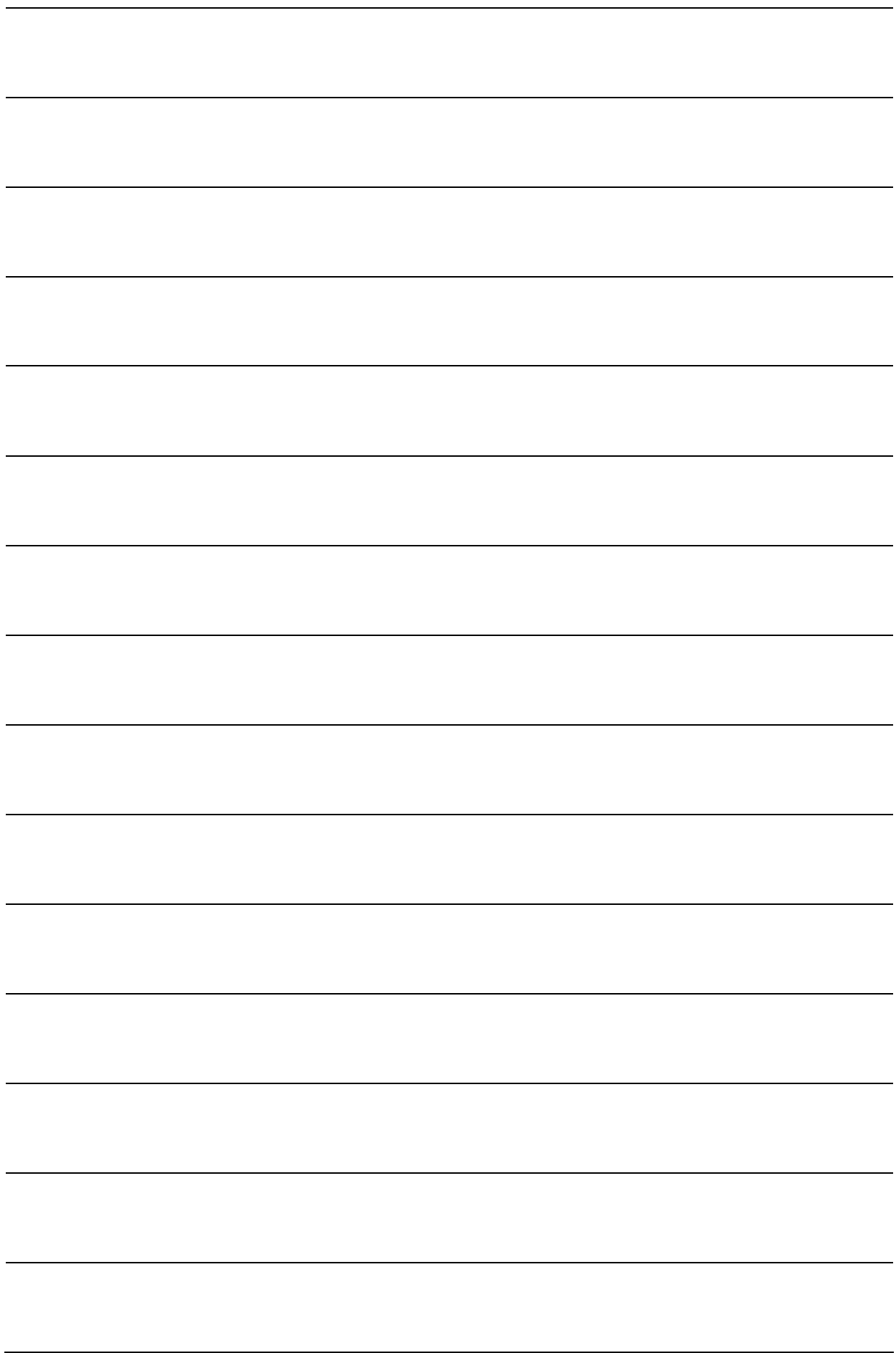
Sak 5 D: Styret fremmer vedtak om flytting av gjerdet for å utvide hagen utenfor «Klokkegården» oppheves

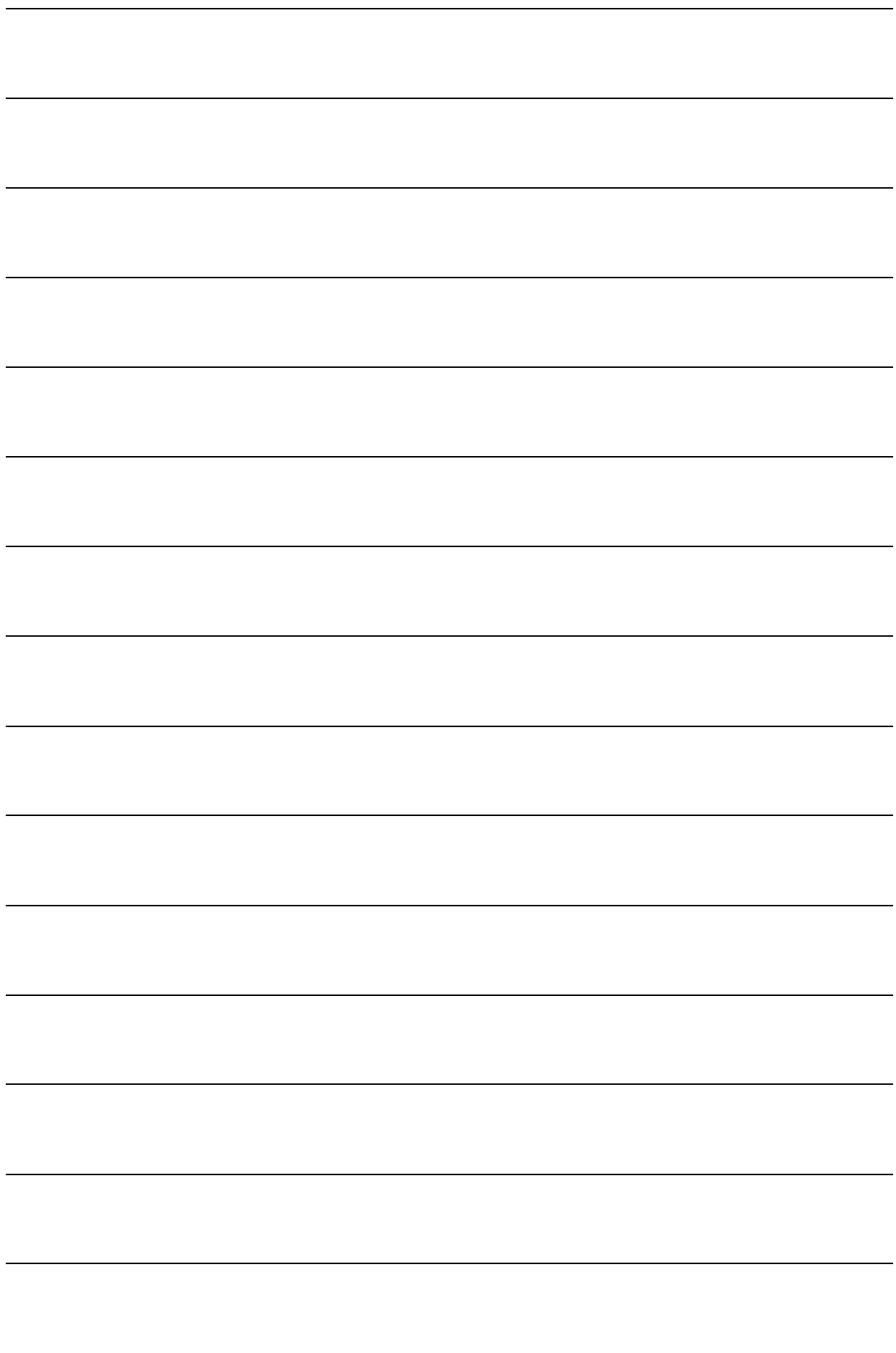
På generalforsamling i 2014 ble det vedtatt å flytte gjerdet utenfor Klokkegården for å øke hagearealet tilgjengelig for beboere.

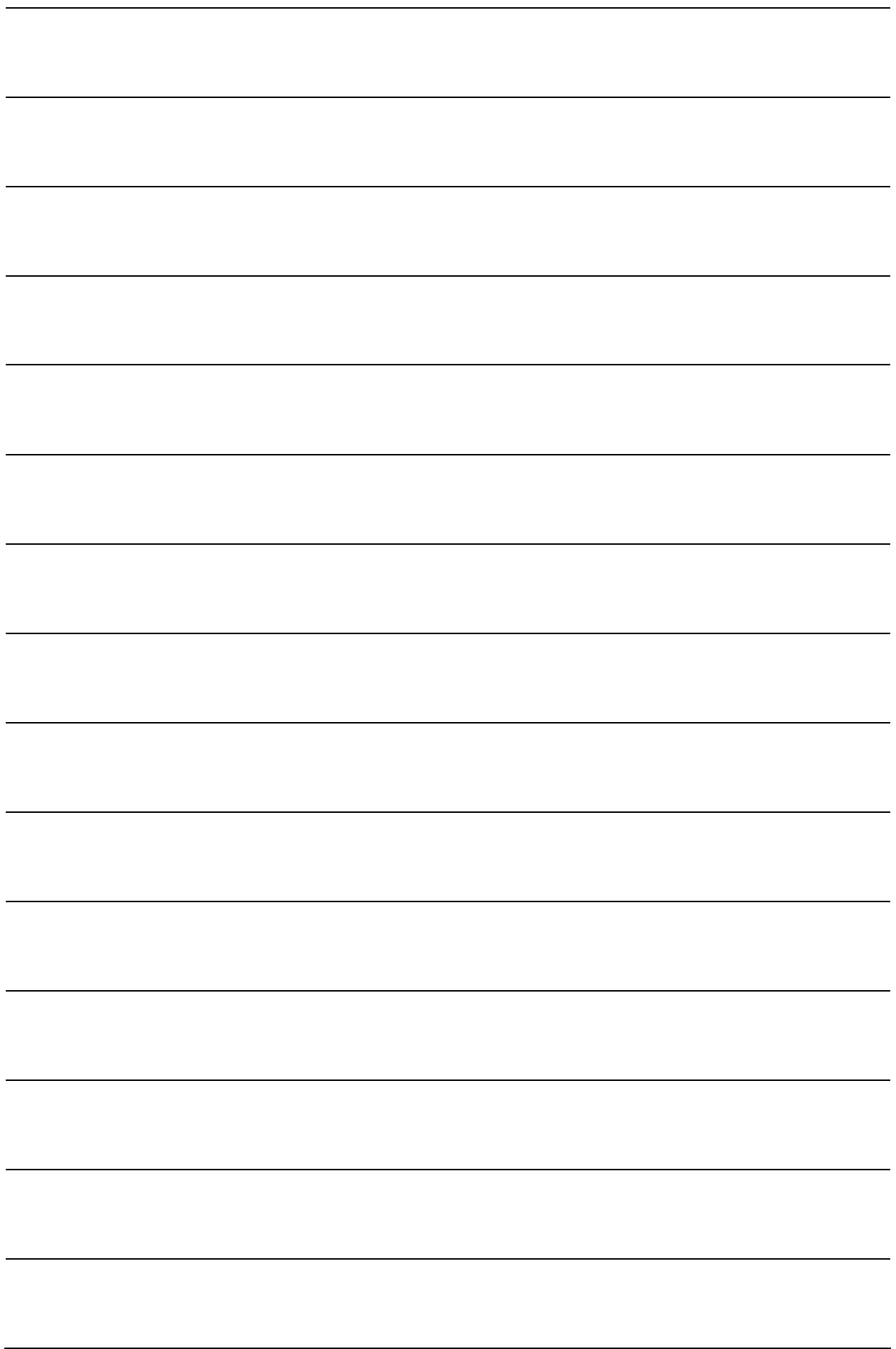
Etter en kost/nytte vurdering utført av både det tidligere styre (14/15) og nåværende styre (15/16), så fremmes det forslag om at gjerdet blir stående på dagens plassering.

Informasjon om saken: Borettslaget eier ikke området som er 1 meter inn fra veien. Det kreves påvisning fra Plan og bygningsetaten dersom gjerdet skal flyttes, og selve arbeidet med flytting av gjerdet må utføres innen 1 måned etter påvisningen. Det er risiko for skade på nærstående tre som ikke eies av borettslaget, og det er også risiko for skade på nedgravde ledninger (Hafslund). Samlet vurdering av kost/nytte ligger derfor til grunn for at styret fremmer forslag om at gjerdet blir stående i dagens posisjon.

Forslag til vedtak: Vedtak om flytting av gjerdet, fattet på generalforsamling 23.04.16 (sak 5 c) oppheves. Gjerde blir stående der det er i dag.









2



1

STEMMESEDDEL

Andelen stemmer for:

- ☐ alternativ 1
- ☐ alternativ 2
- ☐ alternativ 3
- ☐ alternativ 4
- ☐ avstår fra å stemme

STEMMESEDDEL

Andelen stemmer for:

- ☐ alternativ 1
- ☐ alternativ 2
- ☐ alternativ 3
- ☐ alternativ 4
- ☐ avstår fra å stemme



2



1

STEMMESEDDEL

Andelen stemmer for:

- ☐ alternativ 1
- ☐ alternativ 2
- ☐ alternativ 3
- ☐ alternativ 4
- ☐ avstår fra å stemme

STEMMESEDDEL

Andelen stemmer for:

- ☐ alternativ 1
- ☐ alternativ 2
- ☐ alternativ 3
- ☐ alternativ 4
- ☐ avstår fra å stemme



