BJØLSEN BORETTSLAG

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 2017

Generalforsamling i Bjølsen borettslag avholdes
mandag, 8. mai 2017 kl. 18:00 OBFs lokaler, 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 Godkjennelse av innkallingen og den oppsatte dagsorden

2. ÅRSBERETNING FOR 2016

3. ÅRSREGNSKAP 2016 OG BUDSJETT 2017
- A Årsregnskapet for 2016
- B Disponering av årets resultat
- C Revisjonsberetning
- D Orientering om budsjett for 2017

4. GODTGJØRELSER
- A Styret kr 111 50,-

5. FORSLAG
- A Forslag fra andelseier Vestli om endring av punkt 4 i vedlegg til kjøpekontrakt. Se vedlegg 1.

6. ORIENTERINGSSAK
- A Styret vil orientere om planlagte nye uteboder. Se vedlegg 2 samt vedlagte bilder.

7. VALG AV TILLITSVALGTE
- A Valg av tre styremedlem for 2 år
- B Valg av tre varamedlemmer for 1 år

8. 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, 5. april 2017
I styret for Bjølsen borettslag

Lars Erik Lørdahl *Martin Kollenberg* *Marianne Løfvenius Torske*

Fred Damiens *Christoffer Vestli*

Protokoll fra generalforsamling i Bjølsen Borettslag

Møtedato	08.05.2017
Møtetidspunkt	kl. 18:06
Møtested	OBFs lokaler, Sandakerveien 64

Tilstede var 16 andelseiere og 3 representert med fullmakt, til sammen 19 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte	Mads Langeland
Møtet ble åpnet av	Martin Kollenberg

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått Mads Langeland

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 Mads Langeland. Til å underskrive protokollen ble foreslått møteleder og Lars Lørdahl.

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 2016

Styrets årsberetning ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak **Enstemmig godkjent**

3. Årsregnskap for 2016 sammen med revisjonsberetning og budsjett for 2017

A Årsregnskap

Borettslagets årsregnskap ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak **Godkjent**

B Disponering av årets resultat

Årets overskudd ble foreslått overført til neste års drift.

Vedtak **Godkjent**

C Revisjonsberetning

Revisjonsberetningen ble referert og foreslått tatt til etterretning.

Vedtak **Godkjent**

D Budsjett for 2017

Budsjettet ble gjennomgått og foreslått tatt til orientering.

Vedtak **Godkjent**

4. Godtgjørelser

A Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 111 50,-.

Vedtak **Godkjent**

5. Forslag

A Forslag fra andelseier Vestli om endring av punkt 4 i vedlegg til kjøpekontrakt

Nåværende ordlyd i punkt 4:
Dersom flere ønsker å bygge ut i samme oppgang, og dette ikke lar seg gjennomføre i henhold til retningslinjene, gjelder prinsippet om at der det mest naturlig kan tilpasses en leilighet får første rett.
Skulle to leiligheter ha det samme potensialet kommer ansiennitet til anvendelse.
Det skal ikke under noen omstendighet gis anledning til å bygge ut over annens leilighet.

Siste setning foreslås endret til følgende:
"*Det åpnes for å bygge ut over annens leilighet, dersom en loftsutbygging for annens leilighet ikke kan utføres på rasjonelt vis eller er hensiktsmessig. For utbygging over annens leilighet skal utbyggingen utføres med lydisolasjon etter den til enhver tids gjeldende TEK. Per 27.04.17 er TEK10 gjeldende.* "

Vedtak **Forslaget falt**
Det forelå to stemmer for
Det forelå ingen blanke stemmer

6. Orienteringssak

A Orientering fra styret om planlagte nye uteboder

---

7. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 2 år ble foreslått:

Øivind Sabel
Vedtak **Han ble valgt**

B Som styremedlem for 2 år ble foreslått:

Vegard Sætrenes
Vedtak **Han ble valgt**

C Som styremedlem for 2 år ble foreslått:

Silje-Martine Gabrielsen
Vedtak **Hun ble valgt**

D Som varamedlemmer for 1 år ble foreslått:

Anni Wanda Lysko, Inger Lian og Tarik Ogbamichael
Vedtak **De foreslåtte ble valgt**

Som medlemmer til valgkomitéen for 1 år ble foreslått:
Lars Erik Lørdahl, Marianne Løfvenius Torske
Vedtak **De foreslåtte ble valgt**

Som medlemmer til hagekomitéen for 1 år ble foreslått:
Anni Lysko, Steinar Braa og Britt Loe
Vedtak **De foreslåtte ble valgt**

Etter valgene på generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Martin Kollenberg	1 år igjen
Styremedlem:	Christoffer Vestli	1 år igjen
Styremedlem:	Øivind Sabel	for 2 år
Styremedlem:	Vegard Sætrenes	for 2 år
Styremedlem:	Silje-Martine Gabrielsen	for 2 år
1. Varamedlem:	Anni Wanda Lysko	for 1 år
2. Varamedlem:	Inger Lian	for 1 år
3. Varamedlem:	Tarik Ogbamichael	for 1 år

---

8. Opplesning av protokoll

Protokollen ble referert, og generalforsamlingen hevet kl: 19:54.

Mads Langeland
Møteleder

Lars Lørdahl
Protokollvitne

PBJØLSEN BORETTSLAG

ÅRSBERETNING FOR 2016

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET:

Styreleder:	Martin Kollenberg
Styremedlem:	Lars Erik Lørdahl
Styremedlem:	Christoffer Vestli
Styremedlem:	Marianne Løfvenius Torske
Styremedlem:	Fred Damiens

VARAMEDLEMMER:

1. Varamedlem:	Turid Alida Solberg
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. 10 653,-/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 forurenser 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 har egen portner/vaktmester. Portnerens navn er John Roger Holthe, som er å treffe på telefon: 93 62 65 96.

Portneren skal ivareta oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, løpende vedlikehold, samt andre forefallende oppgaver i henhold til portnerinstruks.

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 vareuthenting: 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 portner (John Roger: 936 26 596).

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

UTBYGGING
Følgende utbygginger er gjort i borettslaget, totalt 26 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		X1
Stavangergata 29	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:

Thyra Foss, Bergensgata 20, H0102. Mobil: 938 47 002

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 èn 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
Styret oppdaterer
2012 Nedgravde søppelcontainere
2012 Oppgradering av vaskekjeller (2 nye vaskemaskiner, bet.system) 2012 Montering av snøfangere på utsiden av klokkegården
2012 Ferdigstillelse av piperehabilitering
2012 Barnevognskinner i samtlige 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 oppfølgning 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, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort og pågår i Bjølsen Borettslag:
Styret oppdaterer
2015: Borettslaget har inngått avtale om en HMS-portal med OBF

- Borettslaget har igjennom den nye HMS-portalen utarbeidet en tilpasset HMS-plan
- Den nye HMS-portalen bidrar til å gjøre HMS-arbeidet systematisk, oversiktlig og enkelt
- HMS-portalen 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 2016 gjennomført 7 overdragelser av andeler.

6. STYRETS ARBEID

Styret oppdaterer
Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt styremøter.

Styret har arbeidet med følgende større saker i perioden:

7. BORETTSLAGETS UTFORDRINGER

Styret oppdaterer

8. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

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

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

Inntektene i 2016 var totalt på kr. 3 630 997

Utgiftene i 2016 var totalt på kr. 2 706 265

Resultatet av driften for 2016, inklusive finansielle inn- og utbetalinger, gir et overskudd på kr. 947 889.

Overskuddet for 2016 på kr. 947 889 foreslås overført til opptjent egenkapital.

Etter avdrag på lån er den positive endringen av disponible midler kr. 839 450.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende 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.

Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

9. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2017

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2017. Tallene er vist som egen kolonne (budsjettall) ved siden av driftsoversikten. Oversikten gir et forventet resultat på kr. 474 673 .

Driften i 2017 er ikke basert på en økning i husleien. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer for 2017 som foreligger.

Oslo, den 2017
I styret for Bjølsen Borettslag

Lars Erik Lørdahl
Styremedlem

Christoffer Vestli
Styremedlem

Marianne Løfvenius Torske
Styremedlem

Fred Damiens
Styremedlem

Martin Kollenberg
Styreleder

Årsregnskap 2016
Bjølsen Borettslag

Org.nr 954 489 434

Utarbeidet av OBF Regnskapsbyrå AS

Årsregnskap 2016 - Resultat

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	3 630 997	3 457 807	3 588 120	3 682 130
Sum		**3 630 997**	**3 457 807**	**3 588 120**	**3 682 130**
Ekstraordinære inntekter		0	117 887	100 000	100 000
Sum andre inntekter		**0**	**117 887**	**100 000**	**100 000**
Sum		**3 630 997**	**3 575 694**	**3 688 120**	**3 782 130**
Forretningsførsel og revisjon	2	212 727	199 426	206 500	223 500
Lønn og honorarer	3	165 947	257 389	177 373	177 371
Vedlikehold	5	222 949	315 907	715 000	615 000
Eksterne tjenester	6	341 991	275 858	314 500	337 500
Kabel-tv og bredbånd		354 139	344 498	358 000	367 000
Forsikring		441 915	410 786	435 400	461 000
Kommunale avgifter		635 125	623 998	655 000	650 000
Festeavgifter		108 976	108 976	110 000	110 000
Brensel og strøm		69 776	63 510	85 000	70 000
Drift maskiner	7	0	40 403	60 000	20 000
Andre driftsutgifter	8	152 659	122 664	160 000	206 000
Tap på krav		63	0	0	0
Sum		**2 706 265**	**2 763 414**	**3 276 773**	**3 237 371**
Driftsresultat		**924 732**	**812 280**	**411 347**	**544 759**
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	2	101 790	89 915	0	0
Renteinntekter	9	5 789	13 253	13 000	11 000
Rentekostnad	10	84 412	104 065	94 265	81 086
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**23 167**	**-897**	**-81 265**	**-70 086**
Årsresultat	**11**	**947 899**	**811 383**	**330 082**	**474 673**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-167 645	-156 198	-159 547	-170 863
Andre endringer i disponible midler	11	59 196	50 340	59 100	59 100
Endring i disponible midler	**11**	**839 450**	**705 525**	**229 635**	**362 910**

Årsregnskap 2016 - Balanse

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger		2 076 825	2 076 825
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	13	2 600	2 600
Sum anleggsmidler		**2 079 425**	**2 079 425**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		571	28 030
Andre leierestanser		77	13
Til gode av forretningsfører		1 815	360
Forskuddsbetalte kostnader	14	457 911	445 025
Andre fordringer		36 432	7 186
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 945 033	2 052 727
Innestående på særvilkår		660 442	709 283
Sum omløpsmidler		**4 102 280**	**3 242 625**
SUM EIENDELER		**6 181 705**	**5 322 050**

Årsregnskap 2016 - Balanse

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		29 300	29 300
Annen egenkapital 1.1		1 009 878	198 495
Årets resultat	11	947 899	811 383
Sum egenkapital		**1 987 078**	**1 039 178**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Vedlikeholdsavsetninger		209 490	150 294
Sum avsetninger og forpliktelser		**209 490**	**150 294**
Pant- og gjeldsbrev lån	12	3 381 992	3 549 637
Sum langsiktig gjeld		**3 381 992**	**3 549 637**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		15 877	11 525
Andre forskuddsbetalte leier		750	914
Gjeld til forvaltningsklient		-65	-184
Leverandørgjeld		537 693	502 078
Skyldig off. myndigheter		5	7 622
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	12 130
Påløpne renter		4 044	4 059
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		6 914	6 870
Annen kortsiktig gjeld		37 927	37 927
Sum kortsiktig gjeld		**603 145**	**582 940**
Sum gjeld		**4 194 627**	**4 282 871**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 181 705**	**5 322 050**

Oslo 31.12.16

Styret i Bjølsen borettslag

Sted: OSLO, dato: 26/04-17

Martin Kollenberg
Styreleder

Marianne Løfvenius Torske
Styremedlem

Christoffer Vestli
Styremedlem

Lars Erik Lørdahl
Styremedlem

Fred Damiens
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving 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 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
3600 Inntekter felleskostnader	2 770 854	2 794 203	2 946 300	2 595 600
3603 Leieinntekt Utleieleilighet	118 996	111 816	111 820	127 830
3607 Renter og avdrag	265 140	265 811	265 000	265 000
3611 Inntekt trappevask	179 928	179 928	180 000	180 000
3612 Inntekt kabel-tv	175 644	0	0	350 700
3630 Dugnadsbidrag	90 000	85 200	60 000	153 000
3631 Ekstraordinær innkreving felleskostnader	0	5 343	10 000	0
3690 Andre inntekter	0	-529	0	0
3692 Inntekt vaskeri	30 435	16 035	15 000	10 000
Sum	**3 630 997**	**3 457 807**	**3 588 120**	**3 682 130**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
Revisjonshonorar	8 415	8 160	8 500	8 500
Forretningsførerhonorar	191 544	185 988	192 500	200 000
Aksjeutbytte fra OBF	-101 790	-89 915	0	0
Annen regnskapsførsel	12 768	5 278	5 500	15 000
Sum	**110 937**	**109 511**	**206 500**	**223 500**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

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

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
Styrehonorar	111 499	108 000	111 500	111 500
Lønn og feriepenger	31 215	114 856	41 326	41 326
Arbeidsgiveravgift	20 123	31 423	21 347	21 345
Yrkesskadeforsikring	3 110	3 110	3 200	3 200
Sum	**165 947**	**257 389**	**177 373**	**177 371**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2015-2016.
Borettslaget har en deltidsansatt portner, men er ikke pliktig til å ha OTP

Note 4 - Ansatte og OTP

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

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
6602 Vedlikehold tak	0	5 644	0	0
6604 Vedlikehold vinduer	1 516	293	0	0
6607 Vedlikehold vann og avløp	175 513	12 157	300 000	200 000
6608 Vedlikehold el-anlegg	2 241	16 809	0	0
6611 Vedlikehold porttelefon	2 631	0	0	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	0	0	400 000	400 000
6616 Vedlikehold fellesareal	0	125 602	0	0
6617 Vedlikehold uteområder	6 329	18 638	0	0
6619 Vedlikehold vaskeri	3 861	6 925	0	0
6621 Vedlikehold leilighet	0	52 618	0	0
6623 Vedlikehold postkasser	0	7 350	0	0
6630 Egenandel forsikringsskader	0	10 000	0	0
6631 Høytrykkspyling	0	28 254	0	0
6632 Brannsikring	14 701	19 862	0	0
6641 Kontroll skadedyr	16 158	11 755	15 000	15 000
Sum	**222 949**	**315 907**	**715 000**	**615 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
6715 Fakturerte tjenester	6 187	8 642	12 000	8 000
6720 Juridisk rådgivning	0	13 125	20 000	20 000
6730 Teknisk rådgivning	21 600	43 875	20 000	45 000
6760 Vaktmestertjenester	90 700	0	42 500	42 500
6761 Renholdstjenester	156 210	156 210	180 000	162 000
6762 Snørydding, salt og sand	29 608	16 194	10 000	20 000
6763 Ekstra renovasjon	37 686	37 814	30 000	40 000
Sum	**341 991**	**275 858**	**314 500**	**337 500**

Note 7 - Drift maskiner

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
6400 Leie Maskiner	0	31 400	40 000	0
6624 Vedlikehold maskiner	0	0	10 000	10 000
7070 Drift maskiner	0	9 003	10 000	10 000
Sum	**0**	**40 403**	**60 000**	**20 000**

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
6410 LEIE INVENTAR	31 503	0	0	25 000
6520 Kontorutstyr	0	2 912	0	0
6570 Arbeidsklær, verneutstyr	0	749	0	0
6599 Andre driftsmaterialer	0	4 195	0	0
6800 Kontorrekvisita	0	70	0	0
6811 Skjema ligningsoppgaver	30 975	27 825	0	35 000
6825 Kopiering	3 015	2 790	0	0
6910 Kostnader Internett	420	485	0	0
6940 Porto	5 429	10 697	0	0
7440 Kontingent HL	0	1 840	0	0
7720 Møtekostnader	3 900	12 224	0	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	4 329	4 153	0	0
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	2 385	4 505	0	0
7773 Gebyrer og garantier	130	0	0	0
7782 Andre bomiljøkostnader	11 039	37 971	0	0
7790 Andre driftskostnader	14 318	4 545	160 000	100 000
7791 Nøkler, låser og skilt	0	1 509	0	0
7792 Lyspærer/-rør og sikringer	563	273	0	0
7793 Malervarer	0	932	0	0
7794 Drift brannvarslingsanlegg	44 151	4 989	0	46 000
7799 Purregebyr/Inkassosalær	503	0	0	0
Sum	**152 659**	**122 664**	**160 000**	**206 000**

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
8050 Renteinntekt driftskonto	1 518	4 545	3 000	1 000
8053 Renteinntekt særvilkår 1	3 286	7 880	10 000	10 000
8080 Renteinntekt felleskostnader	985	828	0	0
Sum	**5 789**	**13 253**	**13 000**	**11 000**

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
8143 Lånenr 9492.70.18688	84 410	104 065	94 265	81 086
8159 Andre rentekostnader	1	0	0	0
Sum	**84 412**	**104 065**	**94 265**	**81 086**

Note 11 - Disponible midler

	2016	2015
A. Disponible midler pr 01.01	**2 659 684**	**1 954 159**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	947 899	811 383
Avdrag langsiktig lån	-167 645	-156 198
Innskudd/uttak øremerkede midler	59 196	50 340
B. Årets endring i disponible midler	**839 450**	**705 525**
C. Disponible midler 31.12	**3 499 135**	**2 659 684**

Note 12 - Lån

Kreditor:	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**94927018688**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2013
Rentesats:	2.55 %
Beregnet innfridd:	15.04.2033
Opprinnelig lånebeløp:	3 907 846
Lånesaldo 01.01:	3 556 507
Avdrag i perioden:	167 601
Lånesaldo 31.12:	**3 388 906**
Saldo 5 år frem i tid:	2 496 549

Note - Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927018688	1	63 169	63 169
	1	62 821	62 821
	1	56 261	56 261
	1	53 825	53 825
	1	51 986	51 986
	1	49 303	49 303
	1	49 203	49 203
	1	47 265	47 265
	1	46 470	46 470
	1	46 122	46 122
	3	45 525	136 575
	1	44 432	44 432
	1	44 382	44 382
	5	43 736	218 680
	1	43 140	43 140
	1	42 394	42 394
	1	42 245	42 245
	1	41 947	41 947
	1	41 748	41 748
	1	40 158	40 158
	1	39 760	39 760
	1	39 561	39 561
	1	39 114	39 114
	1	39 015	39 015
	1	38 617	38 617
	5	37 772	188 860
	1	35 834	35 834
	2	35 287	70 574
	2	34 293	68 586
	5	32 802	164 010
	1	32 752	32 752
	1	32 405	32 405
	3	30 814	92 442
	4	30 317	121 268
	2	29 820	59 640
	1	28 826	28 826
	6	28 329	169 974
	2	27 335	54 670
	5	26 838	134 190
	5	26 341	131 705
	7	24 850	173 950
	3	23 359	70 077
	3	22 862	68 586
	7	22 365	156 555
	2	20 377	40 754
	1	19 880	19 880

3	18 389	55 167

Note 13 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2016	Regnskap 2015
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 14 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2016	Regnskap 2015
1730 Forskuddsbetalte kostnader	0	3 110
1742 Forskuddsbetalt forsikring	457 911	441 915
Sum	**457 911**	**445 025**

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 borettslag Bjølsen

REVISJONSBERETNING FOR 2016

Uttalelse om revisjon av årsregnskapet
Konklusjon
Vi har revidert borettslag Bjølsens årsregnskap som viser et overskudd på kr.947.899. Årsregnskapet består av balanse pr.31.12.2016, 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 rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31.desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regskapsloves 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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter 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.
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 rettvisende 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 eve 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.
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 årsberetningen
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og 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 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 , 27. april 2017

Jørn Hedemark

Jørn Hedemark
Registrert revisor

Vedlegg 1

Forslag A – forslag om endring av punkt 4 i «Spesielle bestemmelser for loftsutbygging i Bjølsen Borettslag», fremmet av andelseier Vestli

Bakgrunn
Jeg mener det er fornuftig å få til en endring i de spesielle bestemmelser for loftsutbygging for å få utnyttet mer areal i borettslaget, samt å kunne få inn midler via økonomisk vederlag for utbygging. Tenker da spesifikt på punkt 4 i bestemmelsene som sier at det skal ikke bygges ut over annens leilighet. I borettslaget bor vi over hverandre fra før, og med dagens krav til utførelse og bruk av materialer for utbygging vil ikke dette bli til sjenanse før underliggende beboer.

Større leiligheter gir et stabilt og familievennlig miljø. Evaluering av leilighetsnormen for Oslo Kommune viser som forskning fra blant annet Nova at botid henger sammen med størrelse på leiligheter. Små leiligheter har kort botid.

Jeg føler tiden er moden for en endring i vedtektene for å imøtekomme bystyrets ønske om grønn tankegang og utnytting av eksisterende boligmasse i byen.

Forslag til ny ordlyd i punkt 4 siste setning
Nåværende ordlyd i punkt 4:
Dersom flere ønsker å bygge ut i samme oppgang, og dette ikke lar seg gjennomføre i henhold til retningslinjene, gjelder prinsippet om at der det mest naturlig kan tilpasses en leilighet får første rett. Skulle to leiligheter ha det samme potensialet kommer ansiennitet til anvendelse.
Det skal ikke under noen omstendighet gis anledning til å bygge ut over annens leilighet.

Siste setning foreslås endret til følgende

"*Det åpnes for å bygge ut over annens leilighet, dersom en loftsutbygging for annens leilighet ikke kan utføres på rasjonelt vis eller er hensiktsmessig. For utbygging over annens leilighet skal utbyggingen utføres med lydisolasjon etter den til enhver tids gjeldende TEK. Per 27.04.17 er TEK10 gjeldende.* "

Vedlegg 2

Orienteringssak

Nye uteboder

I bakgårdene vil det i løpet av sommerhalvåret 2017 bli oppført et bygg i hver bakgård for oppbevaring av barnevogner og sykler.
I Klokkegården vil det bli satt opp et bygg i pusset og malt leca på 2,70 x 4,50 meter.
I gården foran Bergensgata 18-20 vil det bli satt opp et bygg i pusset og malt leca på 3,50 x 4,50 meter.
I gården foran Stavangergata 29-41 vil det bli satt opp et bygg på 4,00 x 5,50 meter i treverk tilsvarende eksisterende bygg.

Det vil i alle bygg bli satt inn ståldører med lås.

Vedlegg 2