BORETTSLAGET 4 BLOCKS

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 2011

Ordinær generalforsamling i Borettslaget 4 Blocks avholdes torsdag 5. mai 2011 kl. 18:00 i bydelshuset i Grønland 28, 2.etg.

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 Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn og godkjenning av dagsorden

2. ÅRSBERETNING FOR 2010

3. ÅRSREGNSKAP 2010 OG BUDSJETT 2011
- A Årsregnskapet for 2010
- B Disponering av årets resultat
- C Orientering om budsjett for 2011

4. GODTGJØRELSER
- A Styret kr 40 000,-

5. VALG AV TILLITSVALGTE
- A Valg av ett styremedlem for 2 år

6. FORSLAG
- A Forslag fra styret om endring av vedtektenes 3.2 om bruksoverlatelse.
- B Forslag fra styret om avstemming over fast eller flytende rente i Husbanken.
- C Forslag fra styret om fastsettelse av husordensregler.

Etter generalforsamlingen vil det bli avholdt et utformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Oslo, 15.april 2011
I styret for Borettslaget 4 Blocks

Kaja Tiltnes *Finn Trygve Nybakke* *Steinar Magnussen*

Lina Adampour *Thurairajah Sivaneswaran*

BORETTSLAGET 4 BLOCKS

ÅRSBERETNING FOR 2010

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET:

Styreleder:	Finn Trygve Nybakke
Styremedlem:	Kaja Arnesen Tiltnes
Styremedlem:	Steinar Magnussen (på valg)
Styremedlem:	Lina Adampour
Styremedlem:	Thurairaja Sivaneswaran

VARAMEDLEMMER TIL STYRET:

1.varamedlem	Olga Veer van't Hof
2.varamedlem	Jan Gisle Majors

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS i henhold til kontrakt. Revisjonen er utført av BDO Noraudit DA.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

VIRKSOMHETENS ART OG LOKALISERING

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 992 820 462 og har adresse:

- Breigata 12 (Tårnbygget)
- Breigata 14 og 16 (Hagebyggene)
- Breigata 18 (Hjørnebygget)

Borettslaget består av 98 andeler hvor samtlige er leiligheter.

ARBEIDSMILJØ OG LIKESTILLING

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser. Styret mener arbeidsmiljøet i selskapet er tilfredsstillende. Det har ikke vært skader, ulykker eller sykefravær i 2010.

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte, samt ved nyansettelser. Det finnes p.t. ingen ansatte. Styret består av 3 menn og to kvinner. Styret har ut fra en vurdering av antall ansatte og stillingskategorier ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

YTRE MILJØ

Sameiet forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

STYRET

Styret kan treffes gjennom Finn Trygve Nybakke på tlf 911 22 741 eller felles e-post for borettslaget: styret.4blocks@gmail.com.

VAKTMESTERTJENESTE / RENGJØRINGSTJENESTE

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Renax Eiendomsservice AS. Vaktmesteroppgavene er knyttet til daglig drift og løpende vedlikehold. Kun styret kan bestille vaktmesterarbeid for lagets regning ut over det rutinemessige.

Fra 1. april har Renax også overtatt renholdet i alle oppgangene. I perioden 1.4 – til 1.9. utføres renhold én gang i uken, mens det resten av året – vinterperioden – vaskes 2 ganger pr. uke. Det henger liste i alle oppgangene som renholderne daterer og signerer på etter hvert besøk.

KABEL-TV

Borettslaget har avtale med Get som leverer kabel-tv tjenester, med muligheter for bredbånd, telefoni og digital-tv. Kabel-TV-leverandør har servicetelefon 02123, og er betjent hele uken mellom kl. 09-17.
Vår avtale med Get ble inngått av utbygger den 24.9.2009 og har 3 års løpetid. Det kan virke som om denne avtalen både er for omfattende – det er bare 24 leiligheter som benytter tilbudet om IP-telefon – og at vi betaler en høyere pris enn vanlig.

PARKERING

Borettslaget har ingen parkeringsplasser. Beboere som ønsker parkeringsplass henvises til det underjordiske garasjeanlegget. Anlegget drives av QPark som tilbyr fast parkering. Morten Jahn mobil: 922 25 641 eller mailadresse: morten@q-park.no
Eller Siv Østby mobil: 900 45 909 eller mailadresse: siv@q-park.no

NØKLER / SKILT

Systemnøkler til inngangsdør kan bestilles gjennom styreleder, Finn Trygve Nybakke på tlf 911 22 741 eller felles e-post for borettslaget: styret.4blocks@gmail.com.
Nøkler til postkasse kan fås i enhver nøkkelsliperbutikk.

BRUKSOVERLATING (TIDLIGERE KALT FREMLEIE)

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad om bruksoverlating skal skje skriftlig til styret. Normalt vil det bli gitt godkjenning i samsvar med § 5-5 og § 5-6 i borettslagsloven. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I forhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseier som har ansvaret for å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt meldes dette skriftlig til styret.

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid i borettslaget. 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 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.

Borettslaget er nyoppført og styret har derfor ikke funnet det nødvendig å foreta tiltak etter forskriften i 2010.

4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring NUF gjennom assuranseselskapet Univest på følgende polisenumre:

3219783	Breigata 18	Hjørnebygget
3129774	Breigata 16	Hagebygg
3129756	Breigata 14	Hagebygg
1878315	Breigata 12	Tårnbygget

Oppstår skade i boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Kontakt deretter If Skadesenter 815 00 818 og opplys om skaden. Styret vurderer i hvert enkelt tilfelle om den enkelte skal belastes for egenandelen (p.t. kr. 6 000,-) dersom andelseier har opptrådt uaktsomt.

Den enkelte andelseier bør ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre (det vil si utstyr/innredning det er naturlig å ta med seg når en flytter).

5. OVERDRAGELSER

Det ble i 2010 registrert 3 overdragelser av andeler etter første gangs innflytning.

6. STYRETS ARBEID

Styret ble valgt sent i driftsåret 2010 og det er blitt avholdt 4 styremøter i løpet av denne styreperioden.

Styrets arbeid har i sterk grad vært preget av utbyggers manglende vilje og evne til å sluttføre og overlevere prosjektet til borettslaget. Den formelle overleveringen har faktisk ennå ikke funnet sted, og brukedokumentasjon – FDV - og fullmakter er heller ikke overført. I tråd med den forrige generalforsamlings vedtak har vi derfor søkt både teknisk og juridisk bistand. I første omgang tok vi sikte på sjøl å finne løsninger med utbygger, men dette viste seg å være et feil spor.

Styret har med andre ord i sin korte virkeperiode hatt fokus først og fremst på utbygger og overdragelse av bygninger, herunder naturligvis reklamasjoner.

I tillegg har styret hatt en god del kontakt med leverandører av renhold, vaktmester, elektriker, heisleverandør og andre. Men også dette arbeidet har blitt hemmet av utbygger som ikke har betalt sine regninger.

Styret har derfor i svært liten grad beskjeftiget seg med oppgaver som kan fremme trivsel og bokvalitet.

7. BORETTSLAGETS UTFORDRINGER

Utfordringen ligger først og fremst i å sikre en formell overdragelse av bygningene, og at de er i håndverksmessig god teknisk stand ved overlevering. Alternativt må vi sikre oss midler til å sette bygningen i en slik stand.

Styret tror at det vil ta lang tid innen prosessen med utbygger vil være avsluttet.

Vi må også sørge for å få sikringsfondet på plass slik vår forretningsfører OBF har gitt tilsagn om.

Styret mener også det er nødvendig å få oversikt og kontroll med utleide leiligheter, og har derfor foreslått en skjerping av vedtektene på dette området.

7. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2010

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

Inntektene i 2010 var totalt på kr. 6 515 157,-

Utgiftene i 2010 var totalt på kr. 2 581 807

Resultatet av driften for 2010, inklusive finansielle inn- og utbetalinger, ga et underskudd på kr. 689 934,-.

Underskuddet for 2010 på kr 689 934,- foreslås dekket opp av ekstraordinære innbetalinger og økning av fellesinntekter i 2011.

Det er i regnskapet ikke foretatt noen avsetning til fremtidig vedlikehold i 2010. Dette er dessverre ikke et uttrykk for at bygningene ikke trenger vedlikehold. Men arbeidene

er ennå ikke ferdige. De vesentlige manglene som allerede kan påvises er derfor ikke normalt vedlikehold, men mangler som utbygger skal stå for.

8. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2011

INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2011. Tallene er vist som egen kolonne (budsjettall) ved siden av driftsoversikten. Oversikten gir et forventet resultat på kr. 373 588,-.

På kostnadssiden er budsjettet i prinsippet en framskrivning av de kostnadene som vi vet påløper. De innebærer med andre ord ingen økt aktivitet eller investeringer i form av nyanskaffelser. Vi mener dette er riktig i en situasjon hvor utbygger ennå ikke har fullført arbeidene og overlevert bygningene.

På inntektssiden har vi gjort 2 påslag utover en ren framskrivning. Det ene er en økning i fjernvarme som allerede er tatt med på giroene fra og med mai 2011. Denne økningen utgjør til sammen kr. 283.072,- for hele året, og den kommer i tillegg til de kr. 400.000,- som ble fordelt på månedene mars og april. Til sammen er denne posten altså økt med kr. 483.000,- i forhold til ved inngangen til året. Dette utgjør i gjennomsnitt kr. 4.900,-. pr. leilighet.

Regnskapet er gjort opp med et underskudd begge de 2 siste årene, og styret er således pålagt å styrke økonomien. Vi har derfor lagt til kr. 200.000,- på de uspesifisert. Dette utgjør kr. 340,- pr. måned i gjennomsnittlig økning fra juli.

Etter konferanse med forretningsfører er det også tatt inn et forslag til styrehonorar på kr. 40 000,- + arbeidsgiveravgifter. Dette gjelder for året 2010, men det utbetales etter vedtak på årsmøtet og inngår derfor i neste års budsjett. Styret fordeler sjøl beløpet.

HUSBANKRENTA spesifiseres på husleiegiro, og i budsjettet balanserer denne med de faktiske rentene på våre felles lån. Dette betyr at endringer i husbankrenta vil reguleres løpende i takt med de faktiske forhold. Man kan enkelt følge denne utviklingen på Husbankens egne sider http://www.husbanken.no/rente/

BRENSEL OG STRØM

Dette er i hovedsak fjernvarme fra Hafslund som benyttes både til oppvarming og varmt vann. Kostnadene i 2010 er blitt vesentlig høyere enn både i fjor og i budsjett, og dette kan forklares med særlig 2 forhold. Det ene er at det i forrige vintersesong ikke var alle leilighetene som var i bruk, og at anlegget ikke avga tilstrekkelig varme til leilighetene. Dertil kommer at fjernvarmeprisene er knyttet til strømprisene som har vært høye i år.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunen har varslet en økning i renovasjonskostnader på 38 %. Disse er ennå ikke kommet og vi har derfor ikke lagt inn mer enn 25 %.

FORSIKRING

Forsikringspremiene for 2011 er allerede betalt og tatt inn i budsjettet med faktisk beløp.

Oslo, den 26.april 2011
I styret for Borettslaget 4 Blocks

Finn Trygve Nybakke Styreleder	Kaja Arnesen Tiltnes Styremedlem
Lina Adampour Styremedlem	Steinar Magnussen Styremedlem
Thurairaja Sivaneswaran Styremedlem	

Årsregnskap 2010 - Resultat

	Note	Regnskap 2010	Regnskap 2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
Inntekter					
Felleskostnader, uspesifiserte	1	1 351 015	2 455 980	1 451 089	1 961 588
Felleskostnader, spesifiserte	2	5 164 142	199 589	6 513 276	7 021 551
Sum felleskostnader		**6 515 157**	**2 655 569**	**7 964 365**	**8 983 139**
Diverse inntekter	3	0	1 733	0	0
Sum andre inntekter		**0**	**1 733**	**0**	**0**
Sum inntekter		**6 515 157**	**2 657 302**	**7 964 365**	**8 983 139**
Driftskostnader					
Forretningsførsel og revisjon	4	128 059	63 096	165 000	157 000
Lønn og honorarer	5	0	0	0	46 000
Vedlikehold	6	-37 650	112 092	100 000	50 000
Vaktmestertjenester		192 407	4 549	200 000	200 000
Andre tjenester	7	232 789	32 625	140 000	283 000
Kabel-tv		411 408	45 832	176 400	411 600
Forsikring	8	190 036	101 412	232 000	312 000
Kommunale avgifter		355 540	57 484	350 000	450 000
Brensel og strøm	9	1 054 163	198 000	736 876	1 107 656
Drift tekniske installasjoner	10	14 857	4 872	30 000	60 000
Andre driftsutgifter	11	40 199	4 298	150 000	50 000
Sum driftskostnader		**2 581 807**	**624 259**	**2 280 276**	**3 127 256**
Driftsresultat		**3 933 350**	**2 033 043**	**5 684 089**	**5 855 883**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	12	17 664	7 743	0	20 000
Rentekostnad	13	4 640 948	2 301 417	5 700 000	5 502 295
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-4 623 284**	**-2 293 674**	**-5 700 000**	**-5 482 295**
Årsresultat	**14**	**-689 934**	**-260 631**	**-15 911**	**373 588**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån	15	0	-196 818 000	0	0
Andre endringer i disponible midler	14	0	-196 820 000	0	0
Endring i disponible midler	**14**	**-689 934**	**-262 631**	**-15 911**	**373 588**

Årsregnskap 2010 - Balanse

	Note	Regnskap 2010	Regnskap 2009
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger		246 515 000	246 515 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**246 515 000**	**246 515 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		484 006	43 636
Forskuddsbetalte kostnader	16	76 520	14 469
Andre fordringer	17	24 021	4 207
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 629 873	750 443
Sum omløpsmidler		**2 214 420**	**812 755**
SUM EIENDELER		**248 729 420**	**247 327 755**

Årsregnskap 2010 - Balanse

	Note	Regnskap 2010	Regnskap 2009
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		490 000	490 000
Opptjent egenkapital 1.1		-260 631	0
Årets resultat	14	-689 934	-260 631
Sum egenkapital		**-460 565**	**229 369**
GJELD			
Husbanken	15	104 202 000	196 818 000
Pant-og gjeldsbrev lån	15	92 616 000	0
Borettsinnskudd		49 205 000	49 205 000
Sum langsiktig gjeld		**246 023 000**	**246 023 000**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		46 379	73 967
Gjeld til forvaltningsklient		-300	-590
Leverandørgjeld		830 705	956 989
Påløpne renter		2 290 202	45 080
Annen kortsiktig gjeld		0	-59
Sum kortsiktig gjeld		**3 166 985**	**1 075 387**
Sum gjeld		**249 189 985**	**247 098 387**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**248 729 420**	**247 327 755**

Oslo 31.12.10
Styret i Borettslaget 4 Blocks

Sted: Oslo, dato: 26.4.2011

Finn Trygve Nybakke
Styreleder

Steinar Magnussen
Styremedlem

Kaja Arnesen Tiltnes
Styremedlem

Lina Adampour
Styremedlem

Thurairajah Sivaneswaran
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsoppgjøret 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.

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 - Felleskostnader

	Regnskap 2010	Regnskap 2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
3600 Inntekter felleskostnader	1 351 015	473 994	1 451 089	1 961 588
3607 Renter og avdrag	0	1 981 986	0	0
Sum	**1 351 015**	**2 455 980**	**1 451 089**	**1 961 588**

Note 2 - Felleskostnader, spesifiserte

	Regnskap 2010	Regnskap 2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
3612 Inntekt kabel-tv	208 701	63 469	176 400	411 600
3617 Fjernvarmetillegg	389 298	136 120	636 876	1 107 656
3626 a konto renter særfordelt lån	4 566 143	0	5 700 000	5 502 295
Sum	**5 164 142**	**199 589**	**6 513 276**	**7 021 551**

Note 3 - Diverse inntekter

	Regnskap 2010	Regnskap 2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
3690 Andre inntekter	0	1 733	0	0
Sum	**0**	**1 733**	**0**	**0**

Note 4 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2010	Regnskap 2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
Revisjonshonorar	10 483	10 113	20 000	20 000
Forretningsførerhonorar	117 576	52 983	145 000	135 000
Annen regnskapsførsel	0	0	0	2 000
Sum	**128 059**	**63 096**	**165 000**	**157 000**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2010	Regnskap 2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
Styrehonorar	0	0	0	40 000
Arbeidsgiveravgift	0	0	0	6 000
Sum	**0**	**0**	**0**	**46 000**

Laget har ingen ansatte.

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2010	Regnskap 2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
6604 Vedlikehold vinduer	12 545	0	0	0
6605 Vedlikehold dører	0	1 553	0	0
6607 Vedlikehold vann og avløp	-93 514	93 564	0	0
6610 Vedlikehold heis	5 894	10 975	0	0
6618 Andre vedlikeholdskostnader	0	0	100 000	0
6625 Vedlikehold kabel-TV/bredbånd	13 425	0	0	0
6630 Egenandel forsikringsskader	24 000	6 000	0	0
6699 Overført til/fra vedlikeholdsavsetning	0	0	0	50 000
Sum	**-37 650**	**112 092**	**100 000**	**50 000**

Note 7 - Andre tjenester

	Regnskap 2010	Regnskap 2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
6715 Fakturerte tjenester	7 263	0	20 000	10 000
6730 Teknisk rådgivning	23 309	0	0	0
6761 Renholdstjenester	184 961	32 625	100 000	273 000
6762 Snørydding, salt og sand	13 334	0	0	0
6763 Ekstra renovasjon	3 923	0	20 000	0
Sum	**232 789**	**32 625**	**140 000**	**283 000**

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2010	Regnskap 2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
7500 Forsikring bygninger	190 036	101 412	232 000	312 000
Sum	**190 036**	**101 412**	**232 000**	**312 000**

Note 9 - Brensel og strøm

	Regnskap 2010	Regnskap 2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
6200 Elektrisk energi/strøm	6 763	0	100 000	100 000
6260 Fjernvarme	1 047 400	198 000	636 876	1 007 656
Sum	**1 054 163**	**198 000**	**736 876**	**1 107 656**

Note 10 - Drift tekniske installasjoner

	Regnskap 2010	Regnskap 2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
6902 Telefon heis	608	4 872	0	0
7789 Drift heis	11 925	0	30 000	60 000
7794 Drift brannvarslingsanlegg	2 324	0	0	0
Sum	**14 857**	**4 872**	**30 000**	**60 000**

Note 11 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2010	Regnskap 2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
6340 Lys og varme	1 272	0	0	0
6811 Skjema ligningsoppgaver	25 085	0	0	0
6900 Telekommunikasjon	4 292	719	0	0

Note 11 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2010	Regnskap 2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
6940 Porto	5 424	1 621	0	0
7720 Møtekostnader	1 500	0	0	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	2 263	1 907	0	0
7790 Andre driftskostnader	0	0	150 000	50 000
7799 Purregebyr/Inkassosalær	362	50	0	0
Sum	**40 199**	**4 298**	**150 000**	**50 000**

Note 12 - Renteinntekter

	Regnskap 2010	Regnskap 2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
8050 Renterinntekt driftskonto	7 987	7 517	0	20 000
8080 Renteinntekt felleskostnader	9 677	226	0	0
Sum	**17 664**	**7 743**	**0**	**20 000**

Note 13 - Rentekostnader

	Regnskap 2010	Regnskap 2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
8150 Lånenr 11501674 3 Husbanken	1 520 030	946 637	0	1 244 851
8151 Lånenr 11501672 7 Husbanken	1 109 880	45 080	0	1 503 385
8154 Lånenr 11501775 8 Husbanken	2 011 037	1 309 541	5 700 000	2 754 059
8159 Andre rentekostnader	0	160	0	0
Sum	**-4 640 948**	**-2 301 417**	**-5 700 000**	**-5 502 295**

Note 14 - Disponible midler

	2010	2009
A. Disponible midler pr 01.01	**-262 631**	**0**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-689 934	-260 631
Avdrag langsiktig lån	0	196 818 000
Tilleggsinnbetalt borettsinnskudd	0	49 205 000
Tilleggsinnbetalt andelskapital	0	490 000
B. Årets endring i disponible midler	**-689 934**	**-262 631**
C. Disponible midler 31.12	**-952 565**	**-262 631**

Negative disponible midler

Boligselskapet har negative disponible midler. Eierne er innstilt på å skyte inn de nødvendige midler og styret finner dermed at det er grunnlag for fortsatt drift.

Note 15 - Pantegjeld

Kreditor:	**DEN NORSKE STATS HUSBANK**	**DEN NORSKE STATS HUSBANK**	**Breigata 12 AS**	**DEN NORSKE STATS HUSBANK**
Lånenummer:	**11501674**	**11501672**	**000000**	**11501775 8**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2009	2009	2009	2010
Rentesats:	2.8 %	2.8 %	2.5 %	2.8 %
Beregnet innfridd:	01.07.2034	01.01.2035	02.07.2010	01.08.2035
Opprinnelig lånebeløp:	60 102 000	44 100 000	92 616 000	92 616 000
Lånesaldo 01.01:	60 102 000	44 100 000	92 616 000	0
Avdrag i perioden:	0	0	92 616 000	0
Opptak i perioden:	0	0	0	92 616 000
Lånesaldo 31.12:	**60 102 000**	**44 100 000**	**0**	**92 616 000**

Kommentarer til pantegjeld

Borettslagets lån er sikret med pant i eiendommen.

Note 16 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2010	Regnskap 2009
1742 Forskuddsbetalt forsikring	76 520	14 469
Sum	**76 520**	**14 469**

Note 17 - Andre fordringer

	Regnskap 2010	Regnskap 2009
1503 Fordringer beboere	12 020	0
1504 Forskutterte inkassogebyr	11 106	3 440
1505 Forskuttert purregebyr	895	767
Sum	**24 021**	**4 207**

Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.
Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Tel: 23 11 91 00
Fax: 23 11 91 01
www.bdo.no

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i

Borettslaget 4 Blocks

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget 4 Blocks, som består av balanse per 31. desember 2010, resultatregnskap som viser et underskudd på kr 689.934, 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret 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 årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører 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 et rettvisende 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.

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av den finansielle stillingen til Borettslaget 4 Blocks per 31. desember 2010 og av resultater, endringer i disponible midler for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige 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 dekning av tap 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,

Oslo, 26.april 2011
BDO AS

Svein Andersen
statsautorisert revisor

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Tel: 23 11 91 00
Fax: 23 11 91 01
www.bdo.no

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Borettslaget 4 Blocks
v/styreleder Finn Trygve Nybakke
C/O OBF
Postboks 4301 Nydalen
0402 Oslo

Oslo, 26. april 2011

Journalført brev nr 2

REVISJONSRAPPORT FOR REGNSKAPSÅRET 2010

BDO AS har gjennomført revisjonen for regnskapsåret 2010. Vår oppgave er primært å uttale oss om årsregnskapet, opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet/dekning av underskuddet. I tillegg er det ekstern revisors oppgave innenfor god regnskapsskikk å gjennomgå borettslagets formuesforvaltning og regnskaps- og interne kontrollsystemer.

Borettslagets disponible midler pr 31.12.2010 er negative med kr 952 565. Disponible midler er de midlene borettslaget har tilgjengelig til disponering på kort varsel, og er differansen mellom omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Negative disponible midler gir indikasjon på at likviditeten i borettslaget er svak og at det må gjøres tiltak for å bedre situasjonen.

I Forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag § 6 kreves det at styret opplyser om tiltak som settes i gang for å bedre likviditeten i borettslaget. Dette har styret omtalt i årsberetning, og vi ber om at styret ser til at nevnte tiltak blir fulgt opp i 2011.

Med vennlig hilsen
BDO AS

Svein Andersen
Statsautorisert revisor

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Saksdokumentasjon til dagsorden pkt 6:

A Forslag fra styret om endring av vedtektenes 3.2 om bruksoverlatelse.

Det foreslås at det inntas et nytt og siste avsnitt i vedtektenes pkt 3.2 om bruksoverlatelse:

3.2 Overlating av bruk til andre:

Senest samme dag som leiligheten overlates til leietaker, skal styret motta kopi av signert utleiekontrakt. Utleiekontrakten bør være utformet i samsvar med standard kontrakt som kan innhentes fra vår forretningsfører eller en tilsvarende kontrakt. Andelseier plikter å gjøre leietaker kjent med både vedtekter og Husordensregler.

B Forslag fra styret om fast eller flytende rente i husbanken.

Det er ikke innkommet forslag om endring av rentebetingelser på felles Husbankgjeld. Styret ønsker likevel at generalforsamlingen skal ta stilling til dette spørsmålet.

En binding av renta vil "fryse" muligheten til individuell nedbetaling av fellesgjeld i bindingsperioden, men den vil være tilbake så snart bindingen er over. Pr. i dag er ingen av våre 3 husbanklån åpnet for individuell nedbetaling – IN-ordning – men dette kan man søke om når som helst; også under bindingsperioden.

Styret foreslår at renta ikke bindes fordi vi tror det er vanskelig å være bedre enn bankene i å forutse renteutviklingen.

C Forslag fra styret om fastsettelse av husordensregler.

Vi har ikke hatt Husordensregler tidligere. Styrets forslag følger i eget vedlegg med en oppfordring til alle om å lese dem nøye. Styret er åpne for endringer og tillegg.

Husordensregler for Borettslaget 4Blocks

1. Husorden:
Beboerne er ansvarlige for at husorden blir overholdt av husstanden, av fremleietakere eller av andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller gården forøvrig.

2. Fellesrom, inne og ute:
Alle dører inn til oppgangene skal som hovedregel være lukket og låst.

Alle kjellerrom skal være låste.

Fellesrom, det vil si: kjeller og oppganger skal ikke brukes som lager- eller lekeplass. Det betyr at de skal være frie for gjenstander som hindrer atkomst til og fra dører, ganger og kjellerdører av hensyn til brannsikkerheten. Barnevogner kan imidlertid plasseres på slike arealer, forutsatt at dette ikke vanskeliggjør ferdselen vesentlig. Fellesarealene må ikke under noen omstendighet brukes på en slik måte at det hindrer fri ferdsel i alle rømningsveier, også fra kjeller.

Røyking er ikke tillatt i fellesrom. Dette gjelder også oppganger.

Boder tilhører borettslaget og disponeres av beboerne. Det er en betingelse for å kunne disponere boder, at boden er tydelig merket med leilighetsnummer og er låst.

Alle har et felles ansvar for at fellesarealer er ryddige.

Balkongene, takterrassene og bakgården skal ikke brukes til permanent lagerplass for bygningsmaterialer, avfall eller lignende. Avfall og sigarettstumper skal samles opp og håndteres på forsvarlig måte.

Oppsetting av utvendige markiser, lamper, kontakter, brevkasser, skilt og lignende, skal ikke skje uten samtykke fra styret.

Eksplosive, flyktige eller illeluktende gjenstander, væsker eller gasser tillates ikke oppbevart i leilighet, balkong, kjeller eller annet fellesrom.

3. Husdyr:
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten skriftlig tillatelse fra styret. Det skal heller ikke være mer enn to husdyr pr.husstand. Ekskrimenter fra husdyr skal fjernes fra fellerarealer og bakgård.

4. Melding om feil og skade:
Skade på innbo og løsøre dekkes av beboernes egne hjem- og innboforsikring.

Uforutsette skader på bygningen dekkes normalt av borettslagets forsikring. Skade som oppstår på eiendom skal alltid meldes til styret. Skadebegrensende tiltak for borettslagets verdier skal alltid iverksettes så snart som mulig. Beboerne må påregne å skulle betale egenandel ved skade når gårdens forsikring belastes.

5. Kjøreporter:
Ved bruk av kjøreportene skal disse alltid låses både ved inn- og utkjøring. Forøvrig må det påses at gangportene alltid er låst, dette for å redusere faren for innbrudd, brannstiftelse og hærverk i gården.

6. Parkering:
Parkering i bakgården og i portrommene er forbudt i henhold til skilting, og overtredelse medfører borttauing av kjøretøyet for eiers regning og risiko.

Sykler settes i stativene anskaffet til slik bruk.

7. Ro i gården og i leiligheter:
Det skal være ro i leilighetene i tidsrommet mellom kl. 23.00 og 07.00. Videre skal det være ro i bakgården mellom kl. 20.00 og 07.00. Dette betyr ikke at det er ulovlig å oppholde seg i gården etter kl. 20.00, men at det skal være ro og orden. Unntatt er varslede fellesarrangementer for beboerne i borettslaget, da settes tiden til kl. 23.00.

Byggearbeider og oppussing av støyende karakter skal avsluttes innen kl. 20.00 på hverdager og kl. 16.00 lørdager og søndager. Slikt arbeid kan ikke påbegynnes før kl.10.00 på lørdag og søndager.

8. Byggearbeider på leilighetene:
Alle forandringer på leilighetene skal utføres i tråd med bestemmelsene i borettslagets vedtekter og offentliger krav og regelverk. Forandringer som krever det skal utføres av autoriserte håndverkere. Om endringsarbeidet medfører tilskitning av trappeoppgang, må beboeren selv sørge for tilfredsstillende vask av den berørte del av oppgangen.

9. Lys på fellesområder:
Lys på fellesområder samt i bakgården skal være påslått i tråd med innstillingene når det er mørkt ute. Ved mistanke om feil på tidsbrytere og fotoceller, kontakt styret.

10. Avfallshåndtering:
Avfallsbeholder skal kun benyttes til de formål de er oppsatt til. Det betyr at det kun kan kastes henholdsvis alminnelig husholdningsavfall, restavfall, og papir i disse beholderne. Papir skal kastes i avfallbeholdere merket papir. Husholdningsavfall, restavfall, skal kastes i avfallsbeholderne merket for dette. Restavfall skal være innpakket. Borettslaget er til enhver tid underlagt kommunens regler for

avfallshåndtering. Avfallsbeholdene må ikke fylles med mer enn at lokket kan lukkes og slutter tett til. Alt annet avfall som møbler, elektriske artikler, klær, byggeavfall, mursteiner, maling m.v må leveres av den enkelte beboer på annen måte og i tråd med kommunens regler for dette og for egen regning.

11. Uttøy og skadedyr
Den enkelte andelseier plikter straks å gi melding til styret samt utrydde uttøy (veggedyr, kakerlakker mv) , og likeledes rotter, mus og eventuelle andre skadedyr.

12. Brudd på husordensreglene:
Brudd på husordensreglene kan føre til oppsigelse av leieforholdet og utkastelse/tvangssalg av leiligheten.

Styret, Borettslaget 4 Blocks, april 2011

Protokoll fra generalforsamling i Borettslaget 4 Blocks

Møtedato 05.05.2011
Møtetidspunkt 18:00
Møtested Bydelshuset på Grønland 28, "Anton. B. Nielsen", 2.etg. over Kafé Asylet

Tilstede var 18 andelseiere og 2 med fullmakt, til sammen 20 stemmeberettigede

Fra forretningsfører møtte André Sparre Brustad
Møtet ble åpnet av Finn Trygve Nybakke

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått André Sparre Brustad

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 protokollfører og to andelseiere til å underskrive protokollen

Som protokollfører ble foreslått André Sparre Brustad. Til å underskrive protokollen ble foreslått Kaja Arnesen Tiltnes og Ramadan Sulejman.

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 2010

Styrets årsberetning ble gjennomgått og foreslått godkjent. Det ble gjort følgende korreksjon i årsberetningens pkt 6 om styrets arbeid: Borettslagets eiendom er overdratt og eies av borettslaget.

Vedtak **Enstemmig godkjent**

3. Årsregnskap for 2010 sammen med revisjonsberetning og budsjett for 2011

A Årsregnskap

Borettslagets årsregnskap ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak **Enstemmig godkjent**

B Disponering av årets resultat

Årets underskudd ble foreslått dekket av ekstraordinære innbetalinger i 2011.

Vedtak **Enstemmig godkjent**

C Revisjonsberetning

Revisors beretning ble referert og foreslått tatt til etterretning.

Vedtak **Enstemmig vedtatt**

D Budsjett for 2011

Budsjettet ble gjennomgått og foreslått tatt til orientering.
Det ble foreslått at fellesinntektene økes med kr 200.000,- fra og med 01.07.2011.

Vedtak **Enstemmig vedtatt**

4. Godtgjørelser

A Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 40 000,-.

Vedtak **Godkjent**

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 2 år ble foreslått:

Andreas Faye-Lund

Vedtak **Han ble valgt**

C Som varamedlemmer for 1 år ble foreslått:

Jo Bakken og Ramadan Sulejman

Vedtak **De foreslåtte ble valgt**

Etter valgene på generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Finn Trygve Nybakke	1 år igjen
Styremedlem:	Kaja Arnesen Tiltnes	1 år igjen
Styremedlem:	Andreas Faye-Lund	for 2 år
Styremedlem:	Lina Adampur	1 år igjen
Styremedlem:	Thurairaja Sivaneswaran	1 år igjen
1.Varamedlem:	Jo Bakken	for 1 år
2.Varamedlem:	Ramadan Sulejman	for 1 år

6. Innkomne forslag

A Forslag fra styret om endring av vedtektenes pkt 3.2 om bruksoverlatelse

Styret foreslo at det inntas som et nytt og siste avsnitt i vedtektenes pkt 3.2 om bruksoverlatelse:

Senest samme dag som leiligheten overlates til leietaker, skal styret motta kopi av signert utleiekontrakt. Utleiekontrakten bør være utformet i samsvar md standard kontrakt. Andelseier plikter å gjøre leietaker kjent med både vedtekter og husordensregler.

Vedtak **Enstemmig vedtatt**

B Forslag fra styret om fast eller flytende rente i Husbanken

Styret foreslo at renten ikke bindes.

Vedtak **Enstemmig vedtatt**

C Forslag fra styret om fastsettelse av husordensregler

Styret foreslo at forslaget til husordensregler, inntatt som et vedlegg til innkallingen, fastsettes som borettslagets gjeldende husordensregler.
Det ble vedtatt følgende endring pkt 12: *Gjentatte* brudd på husordensreglene kan føre til oppsigelse av leieforholdet og utkastelse/tvangssalg av leiligheten.

Vedtak **Enstemmig vedtatt**

Protokollen ble opplest og vedtatt, og generalforsamlingen hevet kl. 19:30

André Sparre Brustad	Kaja Arnesen Tiltnes	Ramadan Sulejman
Møteleder	Protokollvitne	Protokollvitne