

BORETTSLAGET 4 BLOCKS

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 2009

**Ordinær generalforsamling i Borettslaget 4 Blocks avholdes
tirsdag 21. april 2009 kl. 12:00 hos BN-megler, Bygdøy Allé 34.**

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2008

3. ÅRSREGNSKAP 2008 OG BUDSJETT 2009

- A Årsregnskapet for 2008
- B Disponering av årets resultat
- C Orientering om budsjett for 2009

Oslo, 10.04.2009
I styret for Borettslaget 4 Blocks

Bjørn-Erik Indahl Kjell Kristoffersen Tor Knoff Pedersen

BORETTSLAGET 4 BLOCKS**ÅRSBERETNING FOR 2008****1. TILLITSVALGTE**

Siden forrige stiftelsesmøtet har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET:

Styreleder:	Bjørn-Erik Indahl
Styremedlem:	Kjell Kristoffersen
Styremedlem:	Tor Knoff Pedersen

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 2008.

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. 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 forurenses ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

STYRET

Styret kan treffes gjennom Bjørn-Erik Indahl på tlf 22 99 28 50 eller e-post: bjorn.erik@inka.no

.

VAKTMESTERTJENESTE / RENGJØRINGSTJENESTE

Borettslaget har pr dags dato ingen avtale om vaktmestertjenester eller rengjøringstjenester.

KABEL-TV

Borettslaget har pr dags dato ingen avtale om kabel-tv tjenester.

PARKERING

Borettslaget har ingen parkeringsplasser.

NØKLER / SKILT

Systemnøkler til inngangsdør bestilles gjennom styret.

Nøkler til postkasse kan fås i enhver nøkkelsliperbutikk.

BRUKSOVERLATING (TIDLIGERE KALT FREMLEIE)

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning 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. Styret har pr. mars 2007 registrert og godkjent 4 fremleiesøknader. Styret kjenner til at enda flere leiligheter er fremleid.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I forhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slökkingsutstyr 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 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 hadde ingen leiligheter i 2008 og styret har derfor ikke funnet det nødvendig å foreta tiltak etter forskriften i 2008.

4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring NUF på polisenummer 9336497.

Oppstår skade i boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Kontakt deretter OBF på telefon 22 12 23 40 og opplys om skaden.

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 2008 ikke registrert noen overdragelser av andeler.

6. STYRETS ARBEID

Siden stiftelsesmøtet har styret ikke funnet det nødvendig å avholde møter eller behandle styresaker, idet borettslaget ikke har vært i drift.

7. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2008

Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små og mellomstore foretak og basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift for borettslag, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektene i 2008 var totalt på kr. **0,-**

Utgiftene i 2008 var totalt på kr. **0,-**

Resultatet av driften for 2008, inklusive finansielle inn- og utbetalinger, gir en økning av borettslagets midler på kr. **0,-**.

Styret foreslår at disponible midler pr. 31.12.2007 kr. 0,- overføres til neste års drift.

8. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2009

INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2009. Tallene er vist som egen kolonne (budsjettall) ved siden av driftsoversikten. Oversikten gir et forventet resultat på kr. 238 180,-.

Driften i 2009 er ikke basert på en økning i felleskostnadene. I tillegg kommer økte rentekostnader på fellesgjelden. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer for 2009 som foreligger, og de endringer neste år.

KOMMUNALE AVGIFTER


Det er estimert en økning av kommunale avgifter på 5 prosent.

FORSIKRING

Generelt ble prisen på alle bygningsforsikringer indeksregulert og vil øke med 9,3 prosent fra 2009 til 2010.

Oslo, den 21.04.2008
I styret for Borettslaget 4 Blocks

Tor Knoff Pedersen
Styremedlem



Bjørn-Erik Indahl
Styreleder

Kjell Kristoffersen
Styremedlem

Årsregnskap 2008 - Resultat

	Note	Regnskap 2008	Regnskap 2007	Budsjett 2008	Budsjett 2009
Inntekter					
Felleskostnader, uspesifiserte	1	0	0	0	1 398 180
Felleskostnader, spesifiserte	2	0	0	0	813 276
Fellesk. lån med individuell nedbetaling		0	0	0	9 841 000
Sum felleskostnader		0	0	0	12 052 456
Sum inntekter					
		0	0	0	12 052 456
Driftskostnader					
Forretningsførsel og revisjon	3	0	0	0	125 000
Lønn og honorarer	4	0	0	0	30 000
Vedlikehold	5	0	0	0	80 000
Vaktmestertjenester		0	0	0	110 000
Andre tjenester	6	0	0	0	100 000
Kabel-tv		0	0	0	176 400
Forsikring	7	0	0	0	150 000
Kommunale avgifter		0	0	0	300 000
Brensel og strøm	8	0	0	0	736 876
Drift tekniske installasjoner	9	0	0	0	15 000
Andre driftsutgifter	10	0	0	0	150 000
Sum driftskostnader		0	0	0	1 973 276
Driftsresultat					
		0	0	0	10 079 180
Finansinntekt- og kostnad					
Rentekostnad	11	0	0	0	-9 841 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		0	0	0	-9 841 000
Årsresultat					
	12	0	0	0	238 180
Budsjettmessige poster					
Budsjettmessig resultat		0	0	0	238 180

Årsregnskap 2008 - Balanse

	Note	Regnskap 2008	Regnskap 2007
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		2 451	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		4 566	0
Sum omløpsmidler		7 017	0
SUM EIENDELER		7 017	0

Årsregnskap 2008 - Balanse

	Note	Regnskap 2008	Regnskap 2007
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		7 017	0
Sum kortsiktig gjeld		7 017	0
Sum gjeld		7 017	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 017	0

Oslo 31.12.08

Styret i Borettslaget 4 Blocks

Sted: _____, dato: _____



Bjørn-Erik Indahl
Styreleder

Tor Pedersen
Styremedlem

Kjell Kristoffersen
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 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 - Felleskostnader

	Regnskap 2008	Regnskap 2007	Budsjett 2008	Budsjett 2009
3600 Inntekter felleskostnader	0	0	0	1 398 180
Sum	0	0	0	1 398 180

Note 2 - Felleskostnader, spesifiserte

	Regnskap 2008	Regnskap 2007	Budsjett 2008	Budsjett 2009
3612 Inntekt kabel-tv	0	0	0	176 400
3617 Fjernvarmetillegg	0	0	0	636 876
Sum	0	0	0	813 276

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2008	Regnskap 2007	Budsjett 2008	Budsjett 2009
Revisjonshonorar	0	0	0	20 000
Forretningsførerhonorar	0	0	0	105 000
Sum	0	0	0	125 000

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2008	Regnskap 2007	Budsjett 2008	Budsjett 2009
Styrehonorar	0	0	0	30 000
Sum	0	0	0	30 000

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen / årsmøtet. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2007-2008. Laget har ingen ansatte.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2008	Regnskap 2007	Budsjett 2008	Budsjett 2009
6618 Andre vedlikeholdskostnader	0	0	0	80 000
Sum	0	0	0	80 000

Note 6 - Andre tjenester

	Regnskap 2008	Regnskap 2007	Budsjett 2008	Budsjett 2009
6715 Fakturerte tjenester	0	0	0	20 000
6761 Renholdstjenester	0	0	0	60 000

Noter 497 Borettslaget 4 Blocks

Regnskap 2008 Regnskap 2007 Budsjett 2008 Budsjett 2009

6763 Ekstra renovasjon	0	0	0	20 000
Sum	0	0	0	100 000

Note 7 - Forsikring

	Regnskap 2008	Regnskap 2007	Budsjett 2008	Budsjett 2009
7500 Forsikring bygninger	0	0	0	150 000
Sum	0	0	0	150 000

Note 8 - Brensel og strøm

	Regnskap 2008	Regnskap 2007	Budsjett 2008	Budsjett 2009
6200 Elektrisk energi/strøm	0	0	0	100 000
6260 Fjernvarme	0	0	0	636 876
Sum	0	0	0	736 876

Note 9 - Drift tekniske installasjoner

	Regnskap 2008	Regnskap 2007	Budsjett 2008	Budsjett 2009
7789 Drift heis	0	0	0	15 000
Sum	0	0	0	15 000

Note 10 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2008	Regnskap 2007	Budsjett 2008	Budsjett 2009
7790 Andre driftskostnader	0	0	0	150 000
Sum	0	0	0	150 000

Note 11 - Rentekostnader

	Regnskap 2008	Regnskap 2007	Budsjett 2008	Budsjett 2009
8154 Renter Husbanken	0	0	0	-9 841 000
Sum	0	0	0	9 841 000

Note 12 - Disponible midler

	2008	2007
B. Endringer disponible midler		

Til årsmøtet i
Borettslaget 4 Blocks

REVISJONSBERETNING FOR 2008

Vi har revidert årsregnskapet for **Borettslaget 4 Blocks** for regnskapsåret 2008, som viser et overskudd på kr 0,-. Dette omfatter også revisjon av opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger. Regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimer, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av borettslagets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontroll-systemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2008 og av resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk i Norge
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge
- 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.

Oslo, 22. april 2009
BDO Noraudit Oslo DA



Svein Andersen
Statsautorisert revisor

Protokoll fra generalforsamling i Borettslaget 4 Blocks

Møtedato 21.04.2009
Møtetidspunkt 12:00
Møtested Lokalene til BN-megler, Bygdøy Allé 34

Tilstede var 1 andelseier og ingen representert med fullmakt, til sammen 1 stemmeberettigede

Fra forretningsfører møte André Sparre Brustad
 Fra BN-megler møte Olav Aune
 Møtet ble åpnet av André Sparre Brustad

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 Olav Aune og Bjørn-Erik Indahl. .
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 2008

Styrets årsberetning ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak Enstemmig godkjent

3. Årsregnskap for 2008 og budsjett for 2009

A Årsregnskap

Borettslagets årsregnskap ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak Enstemmig godkjent

B Disponering av årets resultat

Årets overskudd ble foreslått overført til opptjent egenkapital.
Vedtak Enstemmig godkjent

D Budsjett for 2009

Budsjettet ble gjennomgått og foreslått tatt til orientering.
Vedtak Enstemmig vedtatt

Protokollen ble opplest og vedtatt, og generalforsamlingen hevet kl 13:00


 André Sparre Brustad
 Møteleder


 Olav Aune
 Protokollvitne


 Bjørn-Erik Indahl
 Protokollvitne