

# **Borettslaget 4 Blocks**

# **GENERALFORSAMLING 2012**

**Innkalling – Årsberetning - Årsregnskap**

**Tid:           Torsdag 3. mai kl 17:00**

**Sted:          Bydelshuset på Grønland 28, 2.etg.  
På "Anton B. Nielsen" over Kafé Asylet**



# REGISTRERINGSBLANKETT FOR GENERALFORSAMLINGEN

Fyll ut og lever denne blanketten ved inngangen til møtelokalet

**Eierens navn:**

**Eierens adresse:**

**Leilighetsnummer:**

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 Borettslaget 4 Blocks den 3. mai 2012.

**Eierens underskrift og dato:**

---



***Kjære andelseier!***

Du holder nå innkallingen til generalforsamling i Borettslaget 4 Blocks i hånden. Den inneholder blant annet styrets årsberetning og borettslagets årsregnskap for 2011.

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

**Torsdag 3. mai 2012, kl 17:00 i  
Bydelshuset på Grønland 28, 2.etg.**

**Konferanserommet heter "Anton B. Nielsen"  
og ligger i 2.etg. over Kafé Asylet.**

**Inngang trapp opp til venstre fra bakgården.**

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 frem til neste generalforsamling.

**VELKOMMEN!**

# BORETTSLAGET 4 BLOCKS

## INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 2012

---

Ordinær generalforsamling i Borettslaget 4 Blocks avholdes  
torsdag 3. mai 2012 kl. 17:00 på Kafé Asylet, 2.etg. adresse Grønland 28.

---

### TIL BEHANDLING FORELIGGER:

#### 1. KONSTITUERING

- A Valg av møteleder
- B Opptak av navnefortegnelse
- C Valg av referent og to andelseiere til å underskrive protokollen
- D Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn og godkjenning av dagsorden

#### 2. ÅRSBERETNING FOR 2011

#### 3. ÅRSREGNSKAP 2011 OG BUDSJETT 2012

- A Årsregnskapet for 2011
- B Disponering av årets resultat
- C Revisjonsberetning
- D Budsjett for 2012

#### 4. GODTGJØRELSER

- A Styret kr 98 000,-

#### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A Valg av styreleder for 2 år
- B Valg av tre styremedlemmer for 2 år
- C Valg av to varamedlemmer for 1 år

#### 6. FORSLAG

- A - I Se vedlegg

Oslo, 24. april 2012  
I styret for Borettslaget 4 Blocks

*Finn Trygve Nybakke*

*Kaja Tiltnes*

*Andreas Faye - Lund*

*Lina Adampour*

*Thurairajah Sivaneswaran*

**BORETTSLAGET 4 BLOCKS****ÅRSBERETNING FOR 2011****1. TILLITSVALGTE**

Siden forrige generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

**STYRET:**

Styreleder:	Finn Trygve Nybakke (på valg i 2012)
Styremedlem:	Kaja Arnesen Tiltnes (på valg i 2012)
Styremedlem:	Andreas Faye - Lund (på valg i 2013)
Styremedlem:	Lina Adampour (på valg i 2012)
Styremedlem:	Thurairajah Sivanewaran (på valg i 2012)

**VARAMEDLEMMER TIL STYRET:**

1.varamedlem	Jo Menzony Appelqvist Bakken (på valg i 2012)
2.varamedlem	Ramadan Sulejman (på valg i 2012)

**2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON**

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

**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 2011.

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 forurensrer 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](mailto: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 er bare 24 leiligheter som benytter tilbudet om IP-telefon, og denne delen blir derfor sagt opp fom. 24.9.2012. De som fortsatt ønsker IP-telefon, må derfor sjøl ta kontakt med Get, eller en annen leverandør.

## 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](mailto:morten@q-park.no)  
Eller Siv Østby mobil: 900 45 909 eller mailadresse: [siv@q-park.no](mailto: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](mailto:styret.4blocks@gmail.com). Styremedlem Kaja Tiltnes, tlf 470 15 047 kan også rekvirere systemnøkkel. 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.

## 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 er nyoppført og styret har derfor ikke funnet det nødvendig å foreta tiltak etter forskriften i 2011.

## 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).

Styret tilrår at andelseierne tegner en innboforsikring som også omfatter bekjempelse av skadedyr som veggedyr og kakkerlakker, da den enkelte andelseier er ansvarlig og pliktig til å bekjempe slike angrep. Det varierer om hjemforsikringen dekker dette.

## 5. OVERDRAGELSER

Det ble i 2011 registrert 33 overdragelser av andeler.

## 6. STYRETS ARBEID

Styret har i driftsåret 2012 og det er blitt avholdt 8 styremøter i løpet av denne styreperioden. Og det er blitt avviklet en ekstraordinær generalforsamling mandag den 21. november 2011 etter krav fra 14 andelseiere. Saken gjaldt forslag om å binde renta på alle våre 3 lån i Husbanken i 20 år. Vedtaket ble at styret skulle utrede saken til neste, ordinære generalforsamling; dvs. denne som avholdes den 3. mai 2012.

Styrets arbeid har i sterk grad vært preget av utbyggers manglende vilje og evne til å slutføre 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.

Kapitlet ovenfor er med vilje ikke endret fra forrige årsberetning. Situasjonen har nemlig vært, og er fortsatt den samme. Men det er et lite lys i tunnelen i det første sak mot utbygger avvikles i tingretten i begynnelsen av juni. I denne saken er vi stevnet sammen med BN Megler for tilbakehold av ca. 3,5 mill i oppgjøret til utbygger. Styret er imidlertid ikke helt fornøyd med at denne saken ikke også omfatter et motsøksmål fra vår side. Men vi fikk en rask behandling i Tingretten med tilsvarende svært kort frist for utarbeidelse av motsøksmål. Vi arbeider derfor nå med å framskaffe god dokumentasjon på våre krav som vi deler i 2 kategorier: Feil og mangler som var tydelige allerede ved innflytting (overtakelse), og Reklamasjoner for feil vi har blitt kjent med senere, eller har oppstått senere.

Styret har med andre ord i også i år 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. Vi innser at vi står foran utskifting av flere av våre leverandører, da arbeidet som utføres ikke har tilstrekkelig kvalitet. Skifte av leverandører kan lett føre til økte kostnader, og vår økonomi har gjort oss svært forsiktige med å pådra oss kostnader. Det er derfor gledelig at vi i 2011 kan vise til et overskudd på kr 611.941. Men vi har fortsatt et etterslep fra tidligere år, så vi må fortsatt være meget nøkterne i hverdagen.

Vi vil tilslutt nevne at vi lørdag den 14. april tillyste en dugnad etter oppfordringer fra flere av våre beboere. Tatt i betraktning den korte fristen, var det gledelig mange som møtte opp, og arbeidet gikk unna i en fei. Det er meget inspirerende for styret at folk stiller opp for fellesskapet. Takk skal dere ha, alle sammen!

## 7. BORETTSLAGETS UTFORDRINGER

Utfordringene ligger dessverre fortsatt i å sikre oss midler fra utbygger slik at bygningene kommer i en slik stand nye bygninger bør være. Dessverre har vi ingen tro på at utbygger har evne eller vilje til å gjøre dette. Vi er derfor meget glade for beløpet som er holdt tilbake av BN Megler.

Styret satte seg i fjor en ambisjon om å få bedre kontroll med utleide leiligheter. Dette arbeidet har vist seg vanskeligere enn antatt, men vi kan bruke mer krefter på dette i framtiden.

Som man har kunnet se i pressen, har det i de senere årene vært et tiltakende problem med skadedyr i norske boliger. Dette har særlig 2 årsaker; vi reiser mer og de mest effektive midlene har blitt forbudt. Dessverre har vi hatt flere tilfeller av dette i vårt borettslag det siste året. For styret har dette vært en vanskelig sak, men vi mener at den enkelte plikter både å forebygge og evt. angripe problemet hvis det opptrer i leiligheten. Vi foreslår derfor å understreke dette i våre vedtekter (se egen sak).

Det viser seg at det ikke har vært mulig å få etablert oss i sikringsfondet slik vår forretningsfører OBF har gitt tilsagn om. Dette skyldes at det er blitt skjerpede regler for egenkapital på hus og leiligheter fra myndighetene. Dette har også slått inn i krav om egenkapital i sikringsfond. Vi har derfor ikke klart å få dette til med OBF.

## **7. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2011**

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

Inntektene i 2011 var totalt på kr. 9 066 665,-

Utgiftene i 2011 var totalt på kr. 8 454 724,-

Resultatet av driften for 2011, inklusive finansielle inn- og utbetalinger, ga et overskudd på kr. 611 941,-

Overskuddet for 2011 på kr 611 941,- foreslås overført balansen for å dekke tidligere års underskudd.

Borettslaget har negative disponible midler ved årets slutt, men eierne er innstilt på å tilføre nødvendige midler. Styret anser derfor at forutsetningene for fortsatt drift er til stede.

## **8. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2012**

### **INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG**

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2012. Tallene er vist som egen kolonne (budsjettall) ved siden av driftsoversikten. Oversikten gir et forventet resultat på kr. 191 687,-

Borettslaget har nå vært gjennom 2 hele driftsår, og det er dermed enklere å budsjettere.

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. Men utviklingen i fjor viser at vi må regne med vedlikehold. Dette gjelder i særlig grad dører og låser. Heisen påfører oss også stadig uforutsette kostnader. Forsikringspremien har økt relativt mye som følge av mange og kostbare skader. Vi har hatt mange vannskader, og vi oppfordrer alle til å være spesielt varsomme. Der sentralvarmen ikke fungerer, fungerer heller ikke froststillingen.

Som følge av årets resultat foreslår vi at felleskostnadene holdes uendret. Utgifter i forbindelse med advokat og tekniske konsulenter i konflikten med utbygger kan riktignok føre til at vi må kreve inn ekstraordinære innbetalinger.

**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 2011 er blitt vesentlig lavere fordi strømprisene har vært lave i en mild vinter (jernvarme følger strømprisene i Norge). Budsjettet i fjor gjenspeilet også en feil tidsavgrensning i det første driftsåret.

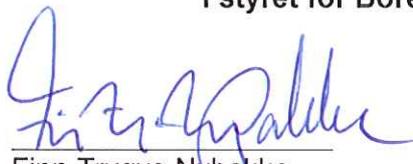
### KOMMUNALE AVGIFTER

Det er ikke varslet vesentlige økninger i satsene fra kommunen. Men vi skal i gang med kildesortering!!!

### FORSIKRING

Forsikringspremiene for 2012 er allerede betalt etter en stor premieøkning. Styret har imidlertid fått medhold i en klage. Forsikringsselskapet If tilbakebetaler kr. 38 500,-

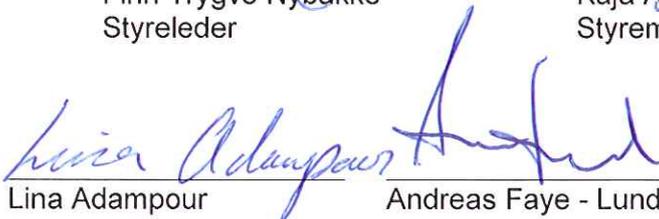
Oslo, den 21.april 2012  
I styret for Borettslaget 4 Blocks



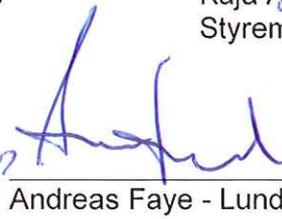
Finn Trygve Nybakke  
Styreleder



Kaja Arnesen Tiltnes  
Styremedlem



Lina Adampour  
Styremedlem



Andreas Faye - Lund  
Styremedlem



Thurairajah Sivaneshwaran  
Styremedlem

## Årsregnskap 2011 - Resultat

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader, uspesifiserte	1	2 061 588	1 351 015	2 061 588	2 360 687
Felleskostnader, spesifiserte	2	1 510 641	597 999	1 519 256	1 260 768
Felleskostnader særfordelte lån		5 445 488	4 566 143	5 502 295	5 524 290
<b>Sum felleskostnader</b>		<b>9 017 717</b>	<b>6 515 157</b>	<b>9 083 139</b>	<b>9 145 745</b>
Diverse inntekter	3	48 948	0	0	0
<b>Sum andre inntekter</b>		<b>48 948</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 066 665</b>	<b>6 515 157</b>	<b>9 083 139</b>	<b>9 145 745</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Forretningsførsel og revisjon	4	147 757	128 059	157 000	142 000
Lønn og honorarer	5	45 640	0	46 000	112 000
Vedlikehold	6	269 388	-37 650	50 000	400 000
Vaktmestertjenester		229 861	192 407	200 000	255 000
Andre tjenester	7	303 670	232 789	283 000	235 000
Kabel-tv		376 909	411 408	411 600	411 600
Forsikring	8	334 235	190 036	312 000	440 000
Kommunale avgifter		548 128	355 540	450 000	430 000
Brensel og strøm	9	646 427	1 054 163	1 107 656	896 168
Drift tekniske installasjoner	10	76 570	14 857	60 000	60 000
Andre driftsutgifter	11	95 881	40 199	50 000	68 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 074 466</b>	<b>2 581 807</b>	<b>3 127 256</b>	<b>3 449 768</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 992 199</b>	<b>3 933 350</b>	<b>5 955 883</b>	<b>5 695 977</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter	12	41 699	17 664	20 000	20 000
Rentekostnad	13	5 421 957	4 640 948	5 502 295	5 524 290
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-5 380 258</b>	<b>-4 623 284</b>	<b>-5 482 295</b>	<b>-5 504 290</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>14</b>	<b>611 941</b>	<b>-689 934</b>	<b>473 588</b>	<b>191 687</b>
<b>Budsjettmessige poster</b>					
Endring i disponible midler	14	611 941	-689 934	473 588	191 687

## Årsregnskap 2011 - Balanse

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Varige driftsmidler			
Bygninger		246 515 000	246 515 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>			
		<b>246 515 000</b>	<b>246 515 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		34 882	484 006
Andre leierestanser		2 847	0
Til gode av forretningsfører		-932	0
Forskuddsbetalte kostnader	16	92 084	76 520
Andre fordringer	17	37 017	24 021
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 124 837	1 629 873
<b>Sum omløpsmidler</b>			
		<b>1 290 736</b>	<b>2 214 420</b>
<b>SUM EIENDELER</b>			
		<b>247 805 736</b>	<b>248 729 420</b>

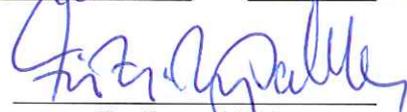
## Årsregnskap 2011 - Balanse

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		490 000	490 000
Opptjent egenkapital 1.1		-950 565	-260 631
Årets resultat	14	611 941	-689 934
<b>Sum egenkapital</b>		<b>151 376</b>	<b>-460 565</b>
<b>GJELD</b>			
Husbanken	15	104 202 000	104 202 000
Pant-og gjeldsbrev lån	15	92 616 000	92 616 000
Borettsinnskudd		49 205 000	49 205 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>246 023 000</b>	<b>246 023 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		102 927	46 379
Andre forskuddsbetalte leier		87	0
Gjeld til forvaltningsklient		0	-300
Leverandørgjeld		60 898	830 705
Påløpne renter		1 467 446	2 290 202
Annen kortsiktig gjeld		2	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 631 360</b>	<b>3 166 985</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>247 654 360</b>	<b>249 189 985</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>247 805 736</b>	<b>248 729 420</b>

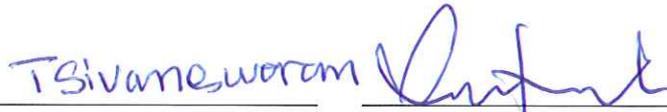
Oslo 31.12.11

Styret i Borettslaget 4 Blocks

Sted: Oslo, dato: 21.4.2012



Finn Trygve Nybakke  
Styreleder



Thurairajah Sivaneswaran  
Styremedlem



Andreas Faye-Lund  
Styremedlem



Lina Adampur  
Styremedlem



Kaja Arnesen Tiltnes  
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 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
3600 Inntekter felleskostnader	2 061 588	1 351 015	2 061 588	2 360 687
<b>Sum</b>	<b>2 061 588</b>	<b>1 351 015</b>	<b>2 061 588</b>	<b>2 360 687</b>

## Note 2 - Felleskostnader, spesifiserte

	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
3612 Inntekt kabel-tv	402 977	208 701	411 600	411 600
3617 Fjernvarmetillegg	1 107 664	389 298	1 107 656	849 168
<b>Sum</b>	<b>1 510 641</b>	<b>597 999</b>	<b>1 519 256</b>	<b>1 260 768</b>

## Note 3 - Diverse inntekter

	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
3690 Andre inntekter	48 948	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>48 948</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 4 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
Revisjonshonorar	22 248	10 483	20 000	11 000
Forretningsførerhonorar	121 464	117 576	135 000	127 000
Annen regnskapsførsel	4 045	0	2 000	4 000
<b>Sum</b>	<b>147 757</b>	<b>128 059</b>	<b>157 000</b>	<b>142 000</b>

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

**Note 5 - Styrehonorar og personalkostnader**

	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
Styrehonorar	40 000	0	40 000	98 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	0	6 000	14 000
<b>Sum</b>	<b>45 640</b>	<b>0</b>	<b>46 000</b>	<b>112 000</b>

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen / årsmøtet. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2010/2011. Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

**Note 6 - Vedlikehold**

	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
6604 Vedlikehold vinduer	0	12 545	0	0
6605 Vedlikehold dører	1 306	0	0	0
6607 Vedlikehold vann og avløp	45 767	-93 514	0	0
6608 Vedlikehold el-anlegg	1 657	0	0	0
6610 Vedlikehold heis	77 848	5 894	0	0
6611 Vedlikehold porttelefon	7 597	0	0	0
6612 Vedlikehold port/portrom	8 259	0	0	0
6616 Vedlikehold fellesareal	1 719	0	0	0
6625 Vedlikehold kabel-TV/bredbånd	0	13 425	0	0
6626 Vedlikehold ventilasjon	75 735	0	0	0
6630 Egenandel forsikringsskader	37 000	24 000	0	0
6641 Kontroll skadedyr	12 500	0	0	0
6699 Overført til/fra vedlikeholdsavsetning	0	0	50 000	400 000
<b>Sum</b>	<b>269 388</b>	<b>-37 650</b>	<b>50 000</b>	<b>400 000</b>

**Note 7 - Andre tjenester**

	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
6715 Fakturerte tjenester	0	7 263	10 000	20 000
6720 Juridisk rådgivning	58 338	0	0	0
6730 Teknisk rådgivning	44 944	23 309	0	0
6761 Renholdstjenester	187 353	184 961	273 000	215 000
6762 Snørydding, salt og sand	0	13 334	0	0
6763 Ekstra renovasjon	13 035	3 923	0	0
<b>Sum</b>	<b>303 670</b>	<b>232 789</b>	<b>283 000</b>	<b>235 000</b>

**Note 8 - Forsikring**

	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
7500 Forsikring bygninger	334 235	190 036	312 000	440 000
<b>Sum</b>	<b>334 235</b>	<b>190 036</b>	<b>312 000</b>	<b>440 000</b>

**Note 9 - Brensel og strøm**

	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
6200 Elektrisk energi/strøm	43 862	6 763	100 000	47 000
6260 Fjernvarme	602 565	1 047 400	1 007 656	849 168

## Noter 497 Borettslaget 4 Blocks

Regnskap 2011    Regnskap 2010    Budsjett 2011    Budsjett 2012

### Note 9 - Brensel og strøm

<b>Sum</b>	<b>646 427</b>	<b>1 054 163</b>	<b>1 107 656</b>	<b>896 168</b>
------------	----------------	------------------	------------------	----------------

### Note 10 - Drift tekniske installasjoner

	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
6902 Telefon heis	0	608	0	0
7789 Drift heis	51 375	11 925	60 000	60 000
7794 Drift brannvarslingsanlegg	25 195	2 324	0	0
<b>Sum</b>	<b>76 570</b>	<b>14 857</b>	<b>60 000</b>	<b>60 000</b>

### Note 11 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
6300 Leiekostnader lokaler	1 000	0	0	0
6340 Lys og varme	0	1 272	0	0
6500 Verktøy og redskaper	928	0	0	0
6811 Skjema ligningsoppgaver	21 600	25 085	0	0
6825 Kopiering	2 000	0	0	0
6900 Telekommunikasjon	6 474	4 292	0	0
6910 Kostnader Internett	1 585	0	0	0
6940 Porto	9 793	5 424	0	0
7720 Møtekostnader	3 900	1 500	0	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	2 899	2 263	0	0
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	440	0	0	0
7773 Gebyrer og garantier	273	0	0	0
7782 Andre bomiljøkostnader	2 500	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	4 347	0	50 000	68 000
7791 Nøkler,låser og skilt	35 988	0	0	0
7792 Lyspærer/-rør og sikringer	2 229	0	0	0
7799 Purregebyr/Inkassosalær	-75	362	0	0
<b>Sum</b>	<b>95 881</b>	<b>40 199</b>	<b>50 000</b>	<b>68 000</b>

### Note 12 - Renteinntekter

	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
8050 Renterinntekt driftskonto	6 642	7 987	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	35 057	9 677	20 000	20 000
<b>Sum</b>	<b>41 699</b>	<b>17 664</b>	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>

### Note 13 - Rentekostnader

	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
8150 Lånenr 11501674 3 Husbanken	1 657 528	1 520 030	1 244 851	1 216 222
8151 Lånenr 11501672 7 Husbanken	1 217 290	1 109 880	1 503 385	1 657 536
8154 Lånenr 11501775 8 Husbanken	2 542 497	2 011 037	2 754 059	2 650 532
8159 Andre rentekostnader	4 641	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>-5 421 957</b>	<b>-4 640 948</b>	<b>-5 502 295</b>	<b>-5 524 290</b>

### Note 14 - Disponible midler

	2011	2010
<b>A. Disponible midler pr 01.01</b>	<b>-952 565</b>	<b>-262 631</b>
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	611 941	-689 934
<b>B. Årets endring i disponible midler</b>	<b>611 941</b>	<b>-689 934</b>
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>-340 624</b>	<b>-952 565</b>

### 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:	Husbanken	Husbanken	Husbanken
Lånenummer:	<b>11501775 8</b>	<b>11501672</b>	<b>11501674</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2010	2009	2009
Rentesats:	2.771 %	2.781 %	2.771 %
Beregnet innfridd:	01.08.2035	01.01.2035	01.07.2034
Opprinnelig lånebeløp:	92 616 000	44 100 000	60 102 000
Lånesaldo 01.01:	92 616 000	44 100 000	60 102 000
Avdrag i perioden:	0	0	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>92 616 000</b>	<b>44 100 000</b>	<b>60 102 000</b>

## Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11501672	15	2 940 000	44 100 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11501674	1	2 559 915	2 559 915
	1	2 439 919	2 439 919
	1	2 359 921	2 359 921
	1	2 319 923	2 319 923
	1	2 279 924	2 279 924
	1	2 239 925	2 239 925
	2	2 199 927	4 399 854
	1	2 151 928	2 151 928
	1	2 079 931	2 079 931
	1	1 999 933	1 999 933
	1	1 983 934	1 983 934
	1	1 959 935	1 959 935
	1	1 919 936	1 919 936
	1	1 879 937	1 879 937
	1	1 839 939	1 839 939
	1	1 799 940	1 799 940
	2	1 671 944	3 343 888
	2	1 591 947	3 183 894
	2	1 527 949	3 055 898
	2	1 495 950	2 991 900
	2	1 463 951	2 927 902
	2	1 431 952	2 863 904
	2	1 399 953	2 799 906
	2	1 359 955	2 719 910
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11501775 8	1	2 640 000	2 640 000
	2	2 600 000	5 200 000
	1	2 520 000	2 520 000
	1	2 440 000	2 440 000
	1	2 392 000	2 392 000
	1	2 360 000	2 360 000
	1	2 280 000	2 280 000

**Pantegjeld**

	1	2 208 000	2 208 000
	1	2 168 000	2 168 000
	1	2 160 000	2 160 000
	1	2 112 000	2 112 000
	1	2 080 000	2 080 000
	1	2 040 000	2 040 000
	1	2 000 000	2 000 000
	1	1 880 000	1 880 000
	2	1 848 000	3 696 000
	1	1 840 000	1 840 000
	1	1 832 000	1 832 000
	2	1 808 000	3 616 000
	1	1 800 000	1 800 000
	1	1 792 000	1 792 000
	2	1 768 000	3 536 000
	2	1 752 000	3 504 000
	1	1 744 000	1 744 000
	2	1 720 000	3 440 000
	2	1 704 000	3 408 000
	1	1 664 000	1 664 000
	1	1 624 000	1 624 000
	2	1 616 000	3 232 000
	1	1 592 000	1 592 000
	1	1 584 000	1 584 000
	1	1 552 000	1 552 000
	2	1 544 000	3 088 000
	1	1 512 000	1 512 000
	1	1 504 000	1 504 000
	1	1 480 000	1 480 000
	1	1 464 000	1 464 000
	1	1 440 000	1 440 000
	1	1 432 000	1 432 000
	1	1 400 000	1 400 000
	1	1 360 000	1 360 000
<b>Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag</b>	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Forv. økning</b>
Lån 11501672 har første avdrag 01.07.2015 med kr 831 626	15	2 940 000	9 240
Lån 11501674 har første avdrag 01.01.2014 med kr 1 064 416	1	2 559 915	7 556
	1	2 439 919	7 202
	1	2 359 921	6 966
	1	2 319 923	6 848
	1	2 279 924	6 730
	1	2 239 925	6 612
	2	2 199 927	6 494
	1	2 151 928	6 352
	1	2 079 931	6 139
	1	1 999 933	5 903
	1	1 983 934	5 856
	1	1 959 935	5 785

Pantegjeld

	1	1 919 936	5 667
	1	1 879 937	5 549
	1	1 839 939	5 431
	1	1 799 940	5 313
	2	1 671 944	4 935
	2	1 591 947	4 699
	2	1 527 949	4 510
	2	1 495 950	4 416
	2	1 463 951	4 321
	2	1 431 952	4 227
	2	1 399 953	4 132
	2	1 359 955	4 014
Lån 11501775 8 har første avdrag 01.02.2016 med kr 884 628	1	2 640 000	8 405
	2	2 600 000	8 278
	1	2 520 000	8 023
	1	2 440 000	7 769
	1	2 392 000	7 616
	1	2 360 000	7 514
	1	2 280 000	7 259
	1	2 208 000	7 030
	1	2 168 000	6 903
	1	2 160 000	6 877
	1	2 112 000	6 724
	1	2 080 000	6 622
	1	2 040 000	6 495
	1	2 000 000	6 368
	1	1 880 000	5 986
	2	1 848 000	5 884
	1	1 840 000	5 858
	1	1 832 000	5 833
	2	1 808 000	5 756
	1	1 800 000	5 731
	1	1 792 000	5 705
	2	1 768 000	5 629
	2	1 752 000	5 578
	1	1 744 000	5 553
	2	1 720 000	5 476
	2	1 704 000	5 425
	1	1 664 000	5 298
	1	1 624 000	5 171
	2	1 616 000	5 145
	1	1 592 000	5 069
	1	1 584 000	5 043
	1	1 552 000	4 941
	2	1 544 000	4 916
	1	1 512 000	4 814
	1	1 504 000	4 789
	1	1 480 000	4 712
	1	1 464 000	4 661
	1	1 440 000	4 585

---

**Pantegjeld**

1	1 432 000	4 559
1	1 400 000	4 457
1	1 360 000	4 330

**Kommentarer til pantegjeld**

Borettslagets lån er sikret med pant i eiendommen, bokført verdi av pansatt eiendom er kr. 246.515.000.

**Note 16 - Forskuddsbetalte kostnader**

	Regnskap 2011	Regnskap 2010
1742 Forskuddsbetalt forsikring	92 084	76 520
<b>Sum</b>	<b>92 084</b>	<b>76 520</b>

**Note 17 - Andre fordringer**

	Regnskap 2011	Regnskap 2010
1503 Fordringer beboere	25 650	12 020
1504 Forskutterte inkassogebyr	11 367	11 106
1505 Forskuttert purregebyr	0	895
<b>Sum</b>	<b>37 017</b>	<b>24 021</b>

Til generalforsamlingen i  
**Borettslaget 4 Blocks**

## REVISORS BERETNING

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget 4 Blocks som viser et overskudd på kr 611 941. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2011, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

### *Styrets 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 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 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 4 Blocks per 31. desember 2011 og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### *Andre forhold*

Borettslaget har negative disponible midler. Viser i den forbindelse til omtale i styrets årsberetning.

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### **Uttalelse om øvrige forhold**

#### *Konklusjon om årsberetningen*

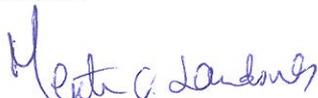
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

#### *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 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.

Oslo, 25. april 2012

**BDO AS**



Merete O. Sandsnes  
Statsautorisert revisor

## **A. Styret foreslår et nytt punkt om skadedyr i vedtektene**

### **4.5 Andelseierens plikter i forbindelse med skadedyr**

Andelseier plikter å holde boligen i en slik stand at faren for skadedyr minimeres.

Andelseier plikter å bekjempe skadedyr så snart de er oppdaget i egen bolig.

Fordi skadedyr lett sprer seg til andre leiligheter, plikter den enkelte andelseier å straks gi melding til borettslaget ved mistanke om utøy eller skadedyr i egen bolig eller annen andelseiers bolig.

Andelseierne plikter å gjøre boligen tilgjengelig for befarings og detektering av autorisert firma for skadedyrbekjempelse.

Ved bekreftelse av skadedyr i boligen, må dette bekjempes av autorisert firma for skadedyrbekjempelse.

Utgiftene til bekjempelse av skadedyr dekkes normalt av andelseier.

## **B. Andelseierne får mulighet til individuell nedbetaling av gjeld i Husbanken.**

Forslaget er framsatt av Farid Nahif og styret er ikke i tvil om at mange av andelseierne ønsker en slik IN-ordning. Husbanken krever imidlertid at vi er medlemmer i et sikringsfond fordi risikoen ellers ville blitt ulikt fordelt. Her tenker altså Husbanken mer på den enkelte låntaker enn på sin egen sikkerhet. Forslaget kan altså ikke gjennomføres nå. Se også styrets kommentar under neste forslag.

## **C. Borettslaget melder seg inn i et sikringsfond for husleietap.**

Også dette forslaget er framsatt av Farid Nahif og styret er ikke i tvil om at vi støtter dette. Reglene for slike fond er imidlertid endret siden OBF bekreftet at vi ville bli opptatt i deres ordning. Myndighetene har skjerpet reglene slik at de krever en høyere egenandel enn våre 20%. Styret ønsker likevel å arbeide for å få dette til på litt lenger sikt. Som vi har vært inne på annet sted i årsmeldingen, kan det kanskje være mulig å få fastsatt en høyere verdi på boligmassen enn dagens bokførte verdi. Ifølge OBF kan det også være mulig å tegne en forsikring som dekker det samme. Dette forslaget kan altså ikke gjennomføres nå, men styret ønsker å følge opp dette på lenger sikt.

## **D. Binding av rente på Borettslagets samlede gjeld i Husbanken.**

Dette forslaget er det samme som på den ekstraordinære generalforsamlingen hvor vedtaket var å utsette saken. Styret finner det derfor riktig å legge dette forslaget fram for generalforsamlingen på nytt.

Styret har naturligvis vært i kontakt med Husbanken både mht. forskjellige muligheter for oppsplitting av lånene, og mht. rentebetingelsene. Overraskende nok er Husbanken klare i sitt råd om ikke å binde renta nå. Renta er forventet å være meget lav i de neste 3 årene. Både de kortsiktige og de langsiktige. Vi har mao. god tid framover til å vurdere dette.

Ifølge Husbankens egne hjemmesider forventes renta å falle ytterligere i kommende måned. Differansen mellom hva en gjennomsnittlig andelseier (ca. 2 mill i gjeld) vil da bli over kroner 1.000 pr. måned etter at man har tatt hensyn til 28% spart skatt. Styret vil på bakgrunn av dette fraråde å binde renta nå. Både på hele eller bare deler av gjelda.

Vi vil imidlertid fortsatt følge rentesituasjonen nøye på Husbankens egne hjemmesider.

### **E. Individuell binding og nedbetaling for hvert av de 3 lånene i Husbanken.**

Forslaget fra Tone Aasgaard går i korthet ut på at beboerne i hver av de 2 blokkene og i rekkehusene, bestemmer hver for seg om de skal binde renten. Og hvor lenge. Dersom dette skulle bli vedtatt, må beboerne innkalles spesielt i egne møter hvor stemmegivning skjer.

Dette oppfatter styret som en oppsplitting av Borettslaget som er både uheldig og uhensiktsmessig. Vi ser det som både viktig og naturlig at borettslaget opptrer som en samlet enhet. På bakgrunn av dette ser styret det som uhensiktsmessig at man behandler de lånene borettslaget har basert på hvilke andelseiere som er tilknyttet lånene. Selv om de forskjellige lånene har pant i de forskjellige byggene i borettslaget, vil et mislighold av et lån gå ut over borettslaget i sin helhet. Det er av samme grunn Husbanken krever et sikringsfond for å tillate IN-ordning: Risikoen blir ulikt fordelt.

Et enstemmig styre anbefaler sterkt at forslaget forkastes.

### **F. Koordinering av de 3 lånene i Husbanken.**

Forslag fra Tone Aasgaard om at lånene koordineres. På grunn av forskjellig utbetalingstidspunkt, starter også nedbetalingen forskjellig. Lån på Tårnbyggene har avdragsfri til 1.7.2014, Rekkehusene til 1.1.2015, mens Hjørnebygget har til 1.8.2015. Styret er enig i at disse bør være like, og Husbanken innvilger slik koordinering av våre 3 lån uten søknad. Men da slik at alle starter nedbetaling som det midterste. Siden det siste lånet er det desidert største med 92,6 mill (de 2 andre er på 60,0 og 44,1), medfører en slik løsning totalt sett en raskere nedbetaling. Det er 35 andelseiere i dett bygget som dermed må starte nedbetaling 7 måneder tidligere.

Styret foreslår derfor at vi søker om at alle lånene starter nedbetaling som det siste og største. Altså avdragsfrihet til 1.8.2015. Hvis dette ikke innvilges, koordinerer vi til det midterste lånet, dvs. avdragsfrihet til 1.1.2015.

### **G. Lage kodelås i port inngang 18 B slik som det er nå i inngang A.**

Eller helst flytter ringe klokkene utenfor hovedportene.

### **H. Fjerne den røde kasse bilen som står nesten hele tiden utenfor inngang B.**

### **I. Løse problemene som Kebabish skaper i oppgang 18 B.**

Alle disse 3 sakene foreslåes overført til styret.

### Betalingsplan for Tårnbygg

Saksnummer: 11501674

**Utbetalt: 16.06.2009**

Låntaker: BRL 4 Block

Betalingsinformasjon – vilkår

**Restlån: 60 102 000,00**

Termingebyr: 30,00

Terminlengde: 3 måneder

**Avdragsfri til: 01.07.2014**

**Første avdrag betales: 01.10.2014**

Nedbetalingsdato: 01.07.2034

Avdragstype: Annuitet

Rentetype: Flytende rente

Nominell rente: 2,477 %

Effektiv rente: 2,103 %

Totalkostnader vist i planen: 76 488 819,24

Herav renter og gebyr: 16 386 819,24

### Betalingsplan for Hagebyggene

Saksnummer: 11501672

**Utbetalt: 15.12.2009**

Låntaker: BRL 4 Block

Betalingsinformasjon – vilkår

**Restlån: 44 100 000,00**

Termingebyr: 30,00

Terminlengde: 6 måneder

**Avdragsfri til: 01.01.2015**

**Første avdrag betales: 01.07.2015**

Nedbetalingsdato: 01.01.2035

Avdragstype: Annuitet

Rentetype: Flytende rente

Nominell rente: 2,485 %

Effektiv rente: 2,112 %

Totalkostnader vist i planen: 57 006 567,08

Herav renter og gebyr: 12 906 567,08

### Betalingsplan for Hjørnebygg

Saksnummer: 11501775

**Utbetalt: 01.07.2010**

Låntaker: BRL 4 Block

Betalingsinformasjon – vilkår

**Restlån: 92 616 000,00**

Termingebyr: 30,00

Terminlengde: 3 måneder

**Avdragsfri til: 01.08.2015**

**Første avdrag betales: 01.11.2015**

Nedbetalingsdato: 01.08.2035

Avdragstype: Annuitet

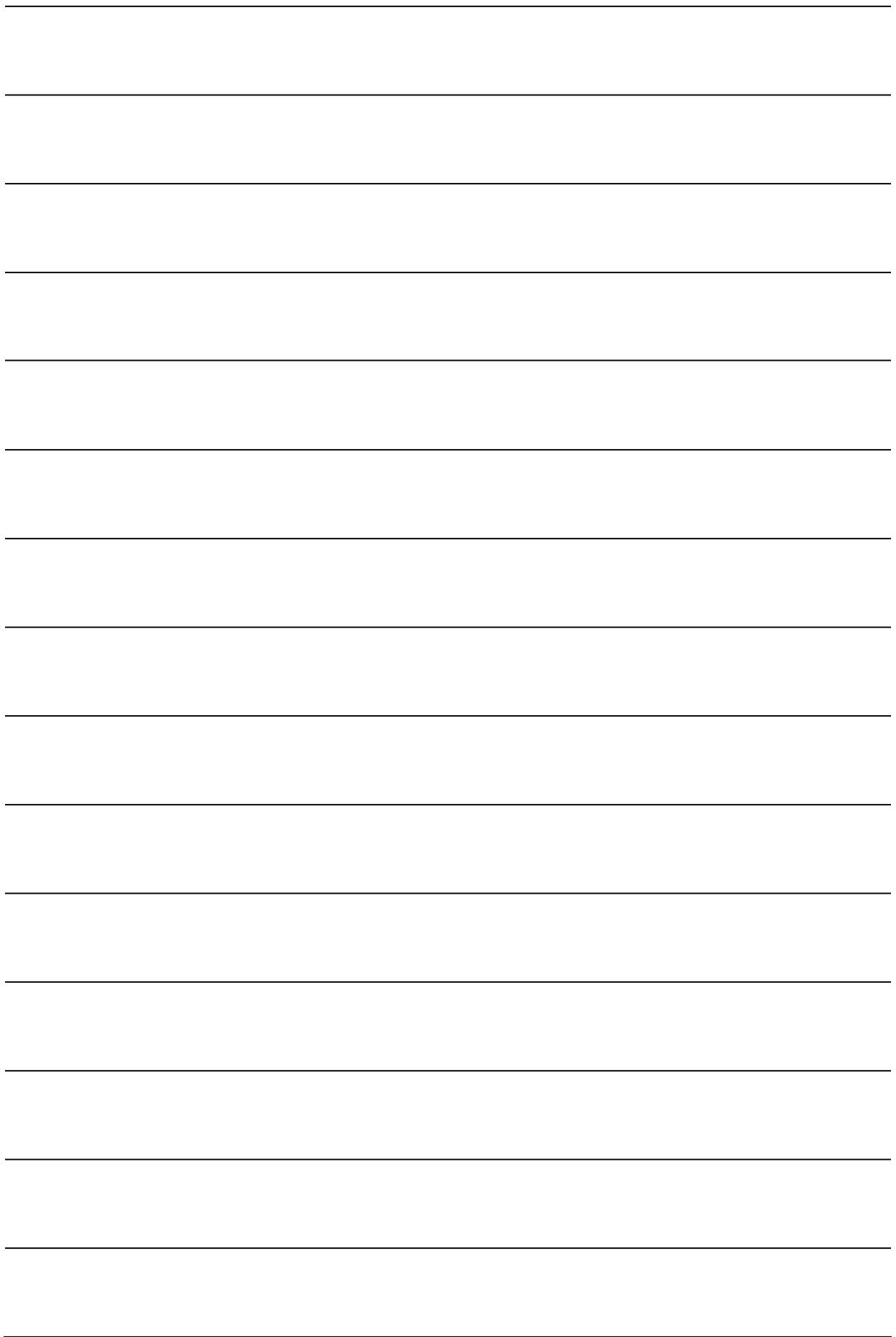
Rentetype: Flytende rente

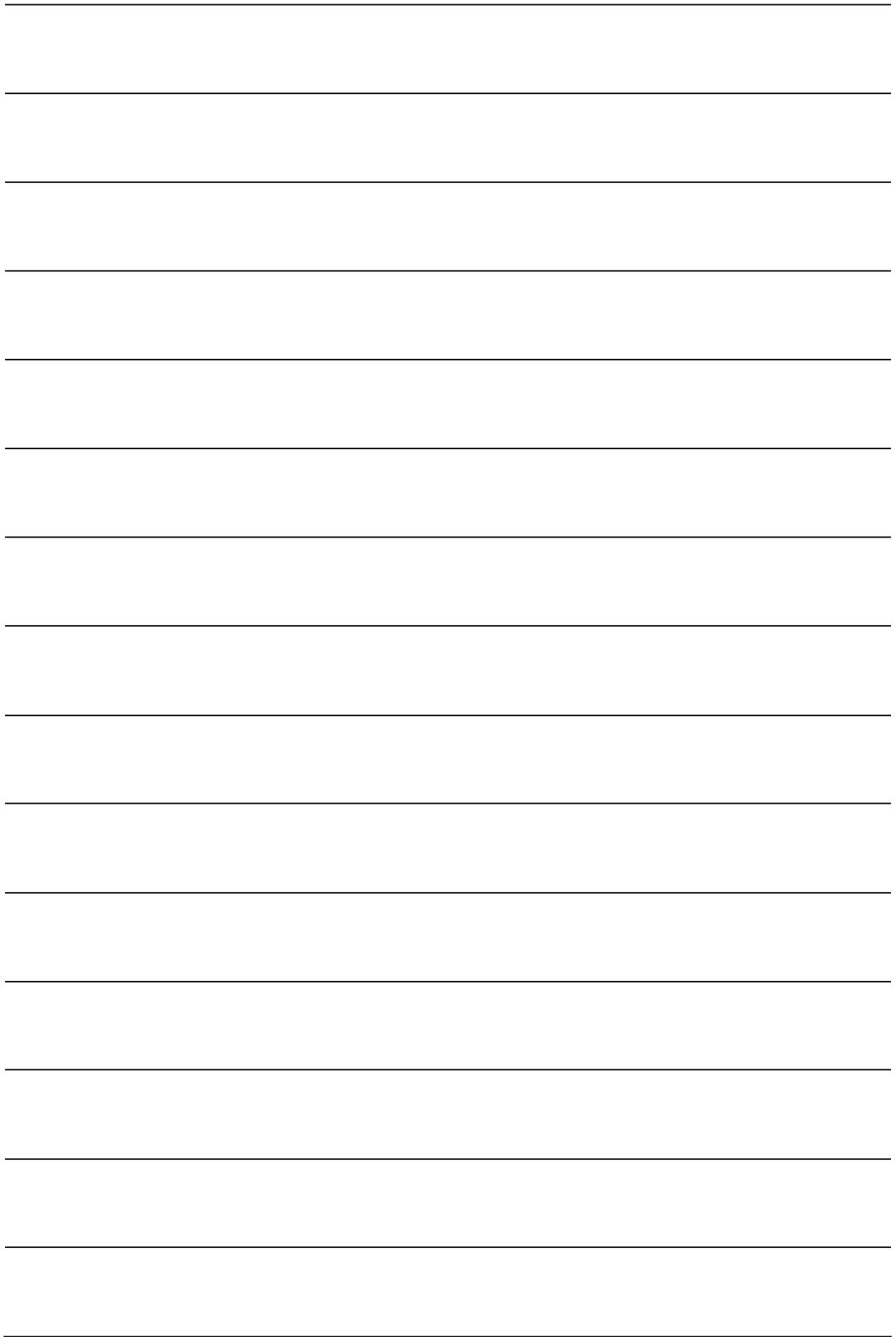
Nominell rente: 2,477 %

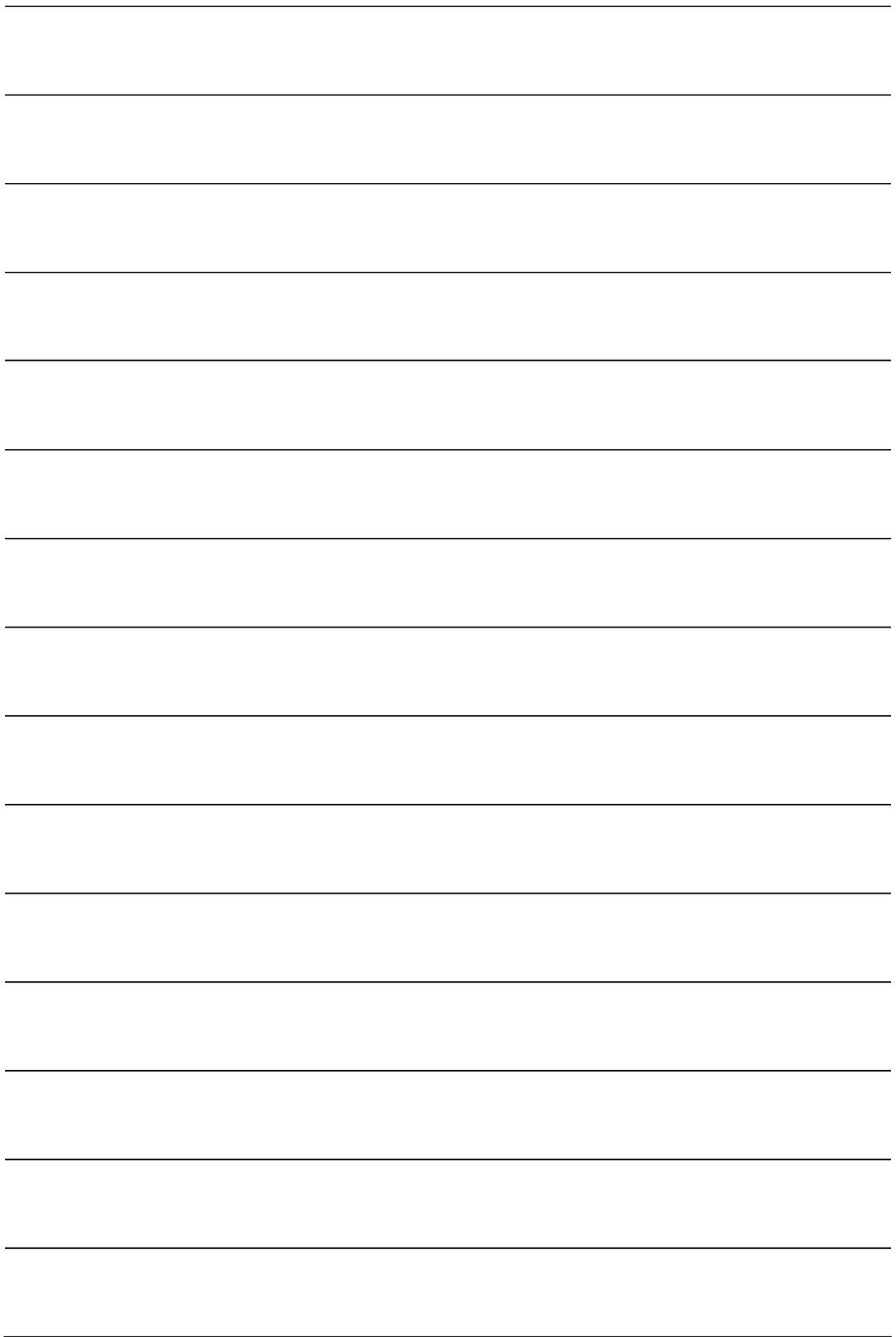
Effektiv rente: 2,101 %

Totalkostnader vist i planen: 120 342 082,54

Herav renter og gebyr: 27 726 082,54









# 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







## Årsregnskap 2011 - Resultat

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader, uspesifiserte	1	2 061 588	1 351 015	2 061 588	2 360 687
Felleskostnader, spesifiserte	2	1 510 641	597 999	1 519 256	1 260 768
Felleskostnader særfordelte lån		5 445 488	4 566 143	5 502 295	5 524 290
<b>Sum felleskostnader</b>		<b>9 017 717</b>	<b>6 515 157</b>	<b>9 083 139</b>	<b>9 145 745</b>
Diverse inntekter	3	48 948	0	0	0
<b>Sum andre inntekter</b>		<b>48 948</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 066 665</b>	<b>6 515 157</b>	<b>9 083 139</b>	<b>9 145 745</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Forretningsførsel og revisjon	4	147 757	128 059	157 000	142 000
Lønn og honorarer	5	45 640	0	46 000	112 000
Vedlikehold	6	269 388	-37 650	50 000	400 000
Vaktmestertjenester		229 861	192 407	200 000	255 000
Andre tjenester	7	303 670	232 789	283 000	235 000
Kabel-tv		376 909	411 408	411 600	411 600
Forsikring	8	334 235	190 036	312 000	440 000
Kommunale avgifter		548 128	355 540	450 000	430 000
Brensel og strøm	9	646 427	1 054 163	1 107 656	896 168
Drift tekniske installasjoner	10	76 570	14 857	60 000	60 000
Andre driftsutgifter	11	95 881	40 199	50 000	68 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 074 466</b>	<b>2 581 807</b>	<b>3 127 256</b>	<b>3 449 768</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 992 199</b>	<b>3 933 350</b>	<b>5 955 883</b>	<b>5 695 977</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter	12	41 699	17 664	20 000	20 000
Rentekostnad	13	5 421 957	4 640 948	5 502 295	5 524 290
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-5 380 258</b>	<b>-4 623 284</b>	<b>-5 482 295</b>	<b>-5 504 290</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>14</b>	<b>611 941</b>	<b>-689 934</b>	<b>473 588</b>	<b>191 687</b>
<b>Budsjettmessige poster</b>					
Endring i disponible midler	14	611 941	-689 934	473 588	191 687

## Årsregnskap 2011 - Balanse

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Varige driftsmidler			
Bygninger		246 515 000	246 515 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>246 515 000</b>	<b>246 515 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		34 882	484 006
Andre leierestanser		2 847	0
Til gode av forretningsfører		-932	0
Forskuddsbetalte kostnader	16	92 084	76 520
Andre fordringer	17	37 017	24 021
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 124 837	1 629 873
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 290 736</b>	<b>2 214 420</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>247 805 736</b>	<b>248 729 420</b>

## Årsregnskap 2011 - Balanse

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		490 000	490 000
Opptjent egenkapital 1.1		-950 565	-260 631
Årets resultat	14	611 941	-689 934
<b>Sum egenkapital</b>		<b>151 376</b>	<b>-460 565</b>
<b>GJELD</b>			
Husbanken	15	104 202 000	104 202 000
Pant-og gjeldsbrev lån	15	92 616 000	92 616 000
Borettsinnskudd		49 205 000	49 205 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>246 023 000</b>	<b>246 023 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		102 927	46 379
Andre forskuddsbetalte leier		87	0
Gjeld til forvaltningsklient		0	-300
Leverandørgjeld		60 898	830 705
Påløpne renter		1 467 446	2 290 202
Annen kortsiktig gjeld		2	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 631 360</b>	<b>3 166 985</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>247 654 360</b>	<b>249 189 985</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>247 805 736</b>	<b>248 729 420</b>

Oslo 31.12.11

Styret i Borettslaget 4 Blocks

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Finn Trygve Nybakke  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Thurairajah Sivaneswaran  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Andreas Faye-Lund  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Lina Adampur  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kaja Arnesen Tiltnes  
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 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
3600 Inntekter felleskostnader	2 061 588	1 351 015	2 061 588	2 360 687
<b>Sum</b>	<b>2 061 588</b>	<b>1 351 015</b>	<b>2 061 588</b>	<b>2 360 687</b>

## Note 2 - Felleskostnader, spesifiserte

	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
3612 Inntekt kabel-tv	402 977	208 701	411 600	411 600
3617 Fjernvarmetillegg	1 107 664	389 298	1 107 656	849 168
<b>Sum</b>	<b>1 510 641</b>	<b>597 999</b>	<b>1 519 256</b>	<b>1 260 768</b>

## Note 3 - Diverse inntekter

	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
3690 Andre inntekter	48 948	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>48 948</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 4 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
Revisjonshonorar	22 248	10 483	20 000	11 000
Forretningsførerhonorar	121 464	117 576	135 000	127 000
Annen regnskapsførsel	4 045	0	2 000	4 000
<b>Sum</b>	<b>147 757</b>	<b>128 059</b>	<b>157 000</b>	<b>142 000</b>

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 5 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
Styrehonorar	40 000	0	40 000	98 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	0	6 000	14 000
<b>Sum</b>	<b>45 640</b>	<b>0</b>	<b>46 000</b>	<b>112 000</b>

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen / årsmøtet. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2010/2011. Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

### Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
6604 Vedlikehold vinduer	0	12 545	0	0
6605 Vedlikehold dører	1 306	0	0	0
6607 Vedlikehold vann og avløp	45 767	-93 514	0	0
6608 Vedlikehold el-anlegg	1 657	0	0	0
6610 Vedlikehold heis	77 848	5 894	0	0
6611 Vedlikehold porttelefon	7 597	0	0	0
6612 Vedlikehold port/portrom	8 259	0	0	0
6616 Vedlikehold fellesareal	1 719	0	0	0
6625 Vedlikehold kabel-TV/bredbånd	0	13 425	0	0
6626 Vedlikehold ventilasjon	75 735	0	0	0
6630 Egenandel forsikringsskader	37 000	24 000	0	0
6641 Kontroll skadedyr	12 500	0	0	0
6699 Overført til/fra vedlikeholdsavsetning	0	0	50 000	400 000
<b>Sum</b>	<b>269 388</b>	<b>-37 650</b>	<b>50 000</b>	<b>400 000</b>

### Note 7 - Andre tjenester

	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
6715 Fakturerte tjenester	0	7 263	10 000	20 000
6720 Juridisk rådgivning	58 338	0	0	0
6730 Teknisk rådgivning	44 944	23 309	0	0
6761 Renholdstjenester	187 353	184 961	273 000	215 000
6762 Snørydding, salt og sand	0	13 334	0	0
6763 Ekstra renovasjon	13 035	3 923	0	0
<b>Sum</b>	<b>303 670</b>	<b>232 789</b>	<b>283 000</b>	<b>235 000</b>

### Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
7500 Forsikring bygninger	334 235	190 036	312 000	440 000
<b>Sum</b>	<b>334 235</b>	<b>190 036</b>	<b>312 000</b>	<b>440 000</b>

### Note 9 - Brensel og strøm

	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
6200 Elektrisk energi/strøm	43 862	6 763	100 000	47 000
6260 Fjernvarme	602 565	1 047 400	1 007 656	849 168

## Noter 497 Borettslaget 4 Blocks

Regnskap 2011    Regnskap 2010    Budsjett 2011    Budsjett 2012

### Note 9 - Brensel og strøm

<b>Sum</b>	<b>646 427</b>	<b>1 054 163</b>	<b>1 107 656</b>	<b>896 168</b>
------------	----------------	------------------	------------------	----------------

### Note 10 - Drift tekniske installasjoner

	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
6902 Telefon heis	0	608	0	0
7789 Drift heis	51 375	11 925	60 000	60 000
7794 Drift brannvarslingsanlegg	25 195	2 324	0	0
<b>Sum</b>	<b>76 570</b>	<b>14 857</b>	<b>60 000</b>	<b>60 000</b>

### Note 11 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
6300 Leiekostnader lokaler	1 000	0	0	0
6340 Lys og varme	0	1 272	0	0
6500 Verktøy og redskaper	928	0	0	0
6811 Skjema ligningsoppgaver	21 600	25 085	0	0
6825 Kopiering	2 000	0	0	0
6900 Telekommunikasjon	6 474	4 292	0	0
6910 Kostnader Internett	1 585	0	0	0
6940 Porto	9 793	5 424	0	0
7720 Møtekostnader	3 900	1 500	0	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	2 899	2 263	0	0
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	440	0	0	0
7773 Gebyrer og garantier	273	0	0	0
7782 Andre bomiljøkostnader	2 500	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	4 347	0	50 000	68 000
7791 Nøkler,låser og skilt	35 988	0	0	0
7792 Lyspærer/-rør og sikringer	2 229	0	0	0
7799 Purregebyr/Inkassosalær	-75	362	0	0
<b>Sum</b>	<b>95 881</b>	<b>40 199</b>	<b>50 000</b>	<b>68 000</b>

### Note 12 - Renteinntekter

	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
8050 Renterinntekt driftskonto	6 642	7 987	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	35 057	9 677	20 000	20 000
<b>Sum</b>	<b>41 699</b>	<b>17 664</b>	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>

### Note 13 - Rentekostnader

	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
8150 Lånenr 11501674 3 Husbanken	1 657 528	1 520 030	1 244 851	1 216 222
8151 Lånenr 11501672 7 Husbanken	1 217 290	1 109 880	1 503 385	1 657 536
8154 Lånenr 11501775 8 Husbanken	2 542 497	2 011 037	2 754 059	2 650 532
8159 Andre rentekostnader	4 641	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>-5 421 957</b>	<b>-4 640 948</b>	<b>-5 502 295</b>	<b>-5 524 290</b>

### Note 14 - Disponible midler

	2011	2010
<b>A. Disponible midler pr 01.01</b>	<b>-952 565</b>	<b>-262 631</b>
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	611 941	-689 934
<b>B. Årets endring i disponible midler</b>	<b>611 941</b>	<b>-689 934</b>
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>-340 624</b>	<b>-952 565</b>

### 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:	Husbanken	Husbanken	Husbanken
Lånenummer:	<b>11501775 8</b>	<b>11501672</b>	<b>11501674</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2010	2009	2009
Rentesats:	2.771 %	2.781 %	2.771 %
Beregnet innfridd:	01.08.2035	01.01.2035	01.07.2034
Opprinnelig lånebeløp:	92 616 000	44 100 000	60 102 000
Lånesaldo 01.01:	92 616 000	44 100 000	60 102 000
Avdrag i perioden:	0	0	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>92 616 000</b>	<b>44 100 000</b>	<b>60 102 000</b>

## Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11501672	15	2 940 000	44 100 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11501674	1	2 559 915	2 559 915
	1	2 439 919	2 439 919
	1	2 359 921	2 359 921
	1	2 319 923	2 319 923
	1	2 279 924	2 279 924
	1	2 239 925	2 239 925
	2	2 199 927	4 399 854
	1	2 151 928	2 151 928
	1	2 079 931	2 079 931
	1	1 999 933	1 999 933
	1	1 983 934	1 983 934
	1	1 959 935	1 959 935
	1	1 919 936	1 919 936
	1	1 879 937	1 879 937
	1	1 839 939	1 839 939
	1	1 799 940	1 799 940
	2	1 671 944	3 343 888
	2	1 591 947	3 183 894
	2	1 527 949	3 055 898
	2	1 495 950	2 991 900
	2	1 463 951	2 927 902
	2	1 431 952	2 863 904
	2	1 399 953	2 799 906
	2	1 359 955	2 719 910
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11501775 8	1	2 640 000	2 640 000
	2	2 600 000	5 200 000
	1	2 520 000	2 520 000
	1	2 440 000	2 440 000
	1	2 392 000	2 392 000
	1	2 360 000	2 360 000
	1	2 280 000	2 280 000

**Pantegjeld**

	1	2 208 000	2 208 000
	1	2 168 000	2 168 000
	1	2 160 000	2 160 000
	1	2 112 000	2 112 000
	1	2 080 000	2 080 000
	1	2 040 000	2 040 000
	1	2 000 000	2 000 000
	1	1 880 000	1 880 000
	2	1 848 000	3 696 000
	1	1 840 000	1 840 000
	1	1 832 000	1 832 000
	2	1 808 000	3 616 000
	1	1 800 000	1 800 000
	1	1 792 000	1 792 000
	2	1 768 000	3 536 000
	2	1 752 000	3 504 000
	1	1 744 000	1 744 000
	2	1 720 000	3 440 000
	2	1 704 000	3 408 000
	1	1 664 000	1 664 000
	1	1 624 000	1 624 000
	2	1 616 000	3 232 000
	1	1 592 000	1 592 000
	1	1 584 000	1 584 000
	1	1 552 000	1 552 000
	2	1 544 000	3 088 000
	1	1 512 000	1 512 000
	1	1 504 000	1 504 000
	1	1 480 000	1 480 000
	1	1 464 000	1 464 000
	1	1 440 000	1 440 000
	1	1 432 000	1 432 000
	1	1 400 000	1 400 000
	1	1 360 000	1 360 000
<b>Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag</b>	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Forv. økning</b>
Lån 11501672 har første avdrag 01.07.2015 med kr 831 626	15	2 940 000	9 240
Lån 11501674 har første avdrag 01.01.2014 med kr 1 064 416	1	2 559 915	7 556
	1	2 439 919	7 202
	1	2 359 921	6 966
	1	2 319 923	6 848
	1	2 279 924	6 730
	1	2 239 925	6 612
	2	2 199 927	6 494
	1	2 151 928	6 352
	1	2 079 931	6 139
	1	1 999 933	5 903
	1	1 983 934	5 856
	1	1 959 935	5 785

**Pantegjeld**

	1	1 919 936	5 667
	1	1 879 937	5 549
	1	1 839 939	5 431
	1	1 799 940	5 313
	2	1 671 944	4 935
	2	1 591 947	4 699
	2	1 527 949	4 510
	2	1 495 950	4 416
	2	1 463 951	4 321
	2	1 431 952	4 227
	2	1 399 953	4 132
	2	1 359 955	4 014
Lån 11501775 8 har første avdrag 01.02.2016 med kr 884 628	1	2 640 000	8 405
	2	2 600 000	8 278
	1	2 520 000	8 023
	1	2 440 000	7 769
	1	2 392 000	7 616
	1	2 360 000	7 514
	1	2 280 000	7 259
	1	2 208 000	7 030
	1	2 168 000	6 903
	1	2 160 000	6 877
	1	2 112 000	6 724
	1	2 080 000	6 622
	1	2 040 000	6 495
	1	2 000 000	6 368
	1	1 880 000	5 986
	2	1 848 000	5 884
	1	1 840 000	5 858
	1	1 832 000	5 833
	2	1 808 000	5 756
	1	1 800 000	5 731
	1	1 792 000	5 705
	2	1 768 000	5 629
	2	1 752 000	5 578
	1	1 744 000	5 553
	2	1 720 000	5 476
	2	1 704 000	5 425
	1	1 664 000	5 298
	1	1 624 000	5 171
	2	1 616 000	5 145
	1	1 592 000	5 069
	1	1 584 000	5 043
	1	1 552 000	4 941
	2	1 544 000	4 916
	1	1 512 000	4 814
	1	1 504 000	4 789
	1	1 480 000	4 712
	1	1 464 000	4 661
	1	1 440 000	4 585

---

**Pantegjeld**

1	1 432 000	4 559
1	1 400 000	4 457
1	1 360 000	4 330

**Kommentarer til pantegjeld**

Borettslagets lån er sikret med pant i eiendommen, bokført verdi av pansatt eiendom er kr. 246.515.000.

**Note 16 - Forskuddsbetalte kostnader**

	Regnskap 2011	Regnskap 2010
1742 Forskuddsbetalt forsikring	92 084	76 520
<b>Sum</b>	<b>92 084</b>	<b>76 520</b>

**Note 17 - Andre fordringer**

	Regnskap 2011	Regnskap 2010
1503 Fordringer beboere	25 650	12 020
1504 Forskutterte inkassogebyr	11 367	11 106
1505 Forskuttert purregebyr	0	895
<b>Sum</b>	<b>37 017</b>	<b>24 021</b>