

Til andelseierne i Borettslaget 4 Blocks

Velkommen til generalforsamling, mandag 13. mai 2019 kl. 18.00 i Forandringshuset Grønland, Grønlandsleiret 41.

Innkallelsen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2018. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Borettslaget 4 Blocks det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et 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 også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg hvis generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkallelse til generalforsamling

Ordin

ær generalforsamling i Borettslaget 4 Blocks avholdes
mandag 13. mai 2019 kl. 18.00 i Forandringshuset Grønland, Grønlandsleiret 41.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallelsen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2018

- A) Årsrapport og regnskap for 2018
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av vedtekter bruk av takterrasser.
- B) Porten mellom Breigata 18 og 20.
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2-4 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1-2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, _____2019
Styret i Borettslaget 4 Blocks

Tone Lien

Karoline Follestad

Gry Therese Gjerstad Myhre

Hanna Selvaag

Andreas-Johann Ulvestad

Silje Fossøy

ÅRSRAPPORT FOR 2018

Tillitsvalgte

På ordinær generalforsamling 14.juni 2018 ble følgende styre valgt:

Styret

Leder	Tone Lien	Olufsborg 7
Styremedlem	Karoline Follestad	Breigata 18
Styremedlem	Silje Fossøy	Breigata 20
Styremedlem	Lispet Kristiansen	Breigata 18
Styremedlem	Andreas-Johann Ulvestad	Breigata 14 C
Styremedlem	Steffen Olsen	Breigata 12

Varamedlem	Gry Therese Gjerstad Myhre	Breigata 16 A
Varamedlem	Hanna Selvaag	Breigata 14 D

Valgkomiteen

Tone Aasgaard	Gamlelinja 46 D
Thomas Haaland	Breigata 18

Styremedlem Lispet Kristiansen trakk seg 17.9.2018. Styremedlem Steffen Olsen trakk seg 1.7.2018. Begge trakk seg av personlige grunner. Styret har fungert videre uten at det har vært nødvendig med å velge nye styremedlemmer.

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Borettslaget 4 Blocks

Borettslaget består av 98 andelsleiligheter.

Borettslaget 4 Blocks er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992820462, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Breigata 12
Breigata 14 A –
G
Breigata 16 A –
G
Breigata 18
Breigata 20

Gårdsnummer 230 bruksnummer 469, 470, 471 og 472.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Borettslaget 4 Blocks har i 2018 ikke hatt ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styret

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Styret nåes på epost styret@4blocks.no.

Borettslaget har egen hjemmeside www.4blocks.no. Denne nettsiden har mye informasjon om borettslaget - her finnes også kontaktskjema til styret.

Vi kommuniserer med våre beboere i hovedsak pr epost. Vi har et nyhetsbrevsystem hvor vi sender ut informasjon, og oppdaterer adresselistene når vi får ny informasjon. Vi sender SMS til våre beboere når vi har behov for å sikre at informasjonen kommer ut raskt, eller at vi ikke kommer i kontakt med beboere pr mail.

En del arbeid har gått med til å besvare henvendelser fra beboere.

Styret har en egen ansvarlig for mail fra beboere. Andre styremedlemmer bidrar dersom dette er nødvendig. Vårt mål er å besvare mailer så raskt som mulig. Styret har ikke en egen telefon.

Styrets arbeid

I generalforsamlingen i mai 2018 ble det valgt inn ny styreleder og et nytt styremedlem samt ett nytt varamedlem. Styrets oppgaver ble fordelt på et konstituerende møte i starten av styreperioden. Disse oppgavene består av løpende kommunikasjon med vaktmester og renholdspersonell, besvare henvendelser fra beboere, følge opp bruksoverlating og nye andelseiere, HMS, vedlikehold, økonomi, forsikringsaker, ulike prosjekter, oppfølging av skadedyr og renovasjon, m.m.

Styret har møter en gang i måneden. Varamedlemmer har også vært innkalt til styremøtene. Utenom møtene har styret hatt fortløpende dialog via e-postliste og chattekanal.

Styrets arbeid er svært krevende i dette borettslaget fordi det har vært og fortsatt er flere krevende forsikringsaker, samt at antall forsikringsaker er høyt og det kreves oppfølging av samtlige. Det er en pågående vannskade ned i restauranten i Breigata 20. Denne er det nå funnet årsaken til og arbeid med å utbedre skaden vil bli iverksatt. Det er også medgått en god del tid på slutføring av bakgårdsprosjektet med klager på noe av det arbeidet som er utført.

Vi har i tillegg brukt mye tid på å få oversikt og orden på brannvarslingssystem og gjennomføre befaringer for å sikre nødlys i alle oppganger. Styret har vurdert tilbud fra ulike leverandører, og gjennomført endringer av ulike leverandører for å forsøke å styrke økonomien til borettslaget.

Det har vært et grundig arbeid med å hente inn tilbud på kameraovervåking og sikkerhetstjenester. Styret har valgt å inngå avtale med selskapet Protech og kameraer vil bli satt opp i vår.

I tillegg til overnevnte har styret jobbet med oppgaver som:

- Nytt gjerde mellom 4 Blocks og Breimokvartalet
- Bedret samarbeid med Motzfeldtsgt og Breimokvartalet
- Avholdt dugnad 2. oktober 2018
- Møblering av takterrasser
- Gjennomført boning av alle oppganger
- Veggdyr i flere leiligheter i Breigata 18 og det er gjennomført sanering og etterkontroll
- Gjennomført tiltak for å bekjempe rotter i bakgården (fjernet plattning til andel 1 og satt ut 3 smart-feller). Nabogårdene har også gjennomført ytterligere tiltak.
- Reparasjon av postkasser i B12, B18 og B20. Her hadde det vært innbrudd i B18 og i B20. B12 har et postkasseanlegg som er svært dårlig og det er midlertidig reparert.
- Reparasjon av callinganlegg
- Ny dør på takterrassen i B12 og B20
- Installasjon av kameraovervåking
- Bygget om inntak av fjernvarme for å hindre legionellasmitte og innført rutiner for å forhindre legionellasmitte
- Satt opp flere stoppekraner i B18
- Forbedre sikkerheten - avlåsing nødutgang fra garasjeanlegg og fjerning av fysiske nøkler
- Satt opp utekran utenfor B18/B20
- Etablert vaskerom for vaskepersonell/vaktmester
- Reparert og byttet defekte lamper i oppgangene
- Samarbeid med Oslo Eiendomssenter

Det er innført bestillingsmulighet for følgende på våre hjemmesider:

- Postkasseskilt
- Nøkkel vannlås
- Nøkkelbrikke
- Ventilatorfilter
- Port-tilgang

Ventilasjon

Sammen med Hamstad, har vi i høst og vinter gjennomført et større arbeid for å forbedre ventilasjonen i 4 Blocks. Vi har gjennomført en befaring av alle leiligheter 23 og 24 oktober. Denne kontrollen avdekket at en del andeler hadde kjøkkenhette med motor som var tilknyttet vårt ventilasjonsanlegg. Dette medførte luktplager i naboileiligheter og ubalanse i anlegget. Alle andeler som hadde kjøkkenhetter med motor ble pålagt å bytte disse og dette arbeidet er nå sluttført. Vi vil har gjennomført en befaring med Oslo eiendomssenter med sikte på å få bedret ventilasjonen for B18 og B20 hvor vi deler kanaler, og hvor inntaket til oss er like ved utkastet til Kebabish. Vi håper og tror dette arbeidet vil bedre situasjonen med uønsket matlukt/røyklukt i en del av våre leiligheter.

Varme

Vi har gjort et større arbeid med gjennomgang av varme i mange leiligheter. Vi har byttet deler i enkelte leiligheter. Det ble også oppdaget en feil med radiatorvarmen i en del leiligheter i B18 og B20. Her var tur og retur koblet feil. Dette er nå koblet om. Styret har også igangsatt jevnlig filterbytte på varmvannet til radiatorer. Beboerne er bedt om å følge med på lekkasjer fra radiatorer. Varmen må ikke skrues lavere enn * tegnet på radiatorene om vinteren.

Postkasse 2.0

Vi har blitt valgt av Posten til å delta i et to-årig prøveprosjekt for en ny type postkassesystem for alle våre beboere. Postkassesystemet vil bli plassert på motsatt vegg av vårt søppelskur. Det vil ha strøm og bredbånd og dere vil få melding når dere mottar post. Dere vil også kunne motta mindre

pakker og kunne sende pakker fra dette postkassesystemet. Etter befaring i april er det forventet installasjon i overgangen juni/juli.

ORIENTERING OM BORETTSLAGETS DRIFT

Vaktmester

Selskapet 1 Hjelpende Hånd ivaretar vaktmestertjenester for borettslaget. Vaktmester ivaretar oppgaver knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift og løpende vedlikehold. Styret har all kontakt med vaktmester og bestiller tjenester utover de oppgavene som er avtalt mellom borettslaget og 1 Hjelpende hånd. Fra 1. juli vil vaktmestertjenester for borettslaget være Vaktmester Andersen.

Andelseiere som ønsker bistand til tjenester/vedlikehold i egen leilighet kan ta kontakt pr tlf 940 92 460. Dette blir fakturert andelseier direkte fra 1 Hjelpende hånd. Nummer til Vaktmester Andersen vil publiseres på 4BLOCKS sine hjemmesider når Vaktmester Andersen overtar.

Renhold

1 Hjelpende hånd hadde også ansvar for renhold inntil 1.02.19. Styret har ansatt egen renholdsmedarbeider fra 1.02.19. Rengjøringen av fellesarealer gjøres en gang pr uke. I tillegg rengjøres nå inngangspartier i alle oppganger to ganger pr uke. Matter byttes en gang pr uke i vinterhalvåret og 1 gang pr mnd i sommerhalvåret.

Parkering

Borettslaget har ingen parkeringsplasser. Beboere som ønsker parkeringsplass henvises til det underjordiske garasjeanlegget. Anlegget drives av QPark som tilbyr fast parkering og den enkelte andelseier som ønsker parkering må selv ta kontakt for å leie p-plass.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på borettslagets hjemmesider www.4blocks.no eller ved henvendelse til OBOS. Søknadsskjema sendes borettslagets kontakt for eierskifte/bruksoverlating anda.blay@obos.no samt til styret 4blocks@gmail.com. Styret behandler søknad om bruksoverlating i hvert styremøte. Disse avholdes en gang pr mnd.

Avtale om energiservice

Boligselskapet har avtale med ISTA AS om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av strøm, varme og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet. OBOS og ISTA AS har inngått avtale om innkreving av energikostnader med virkning fra 01.01.2017.

OBOS skulle fakturere den enkelte beboer á konto på vegne av ISTA sammen med ordinær innkreving av felleskostnader fra denne dato, men det er dessverre ikke på plass. I forrige årsberetning orienterte forrige styre om at det ble jobbet for å få det på plass fra 01.07.2017.

Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer. A konto beløpet vil bli fastsatt på nytt av ISTA i samarbeid med styret så snart avregning er foretatt. Denne avregningen vil bli basert på en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet.

ISTA skal avregne faktisk energiforbruk pr år / pr kvartal mot innkrevd á kontobeløp. ISTA sender avregningen med oversikt over forbruket direkte til beboer. Beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader. ISTA kan kontaktes vedrørende spørsmål om fastsatt á konto, avregning, samt innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte. Alle

andelseiere har fått tilsendt nettilgang for registrering av energiforbruk. Det nye styret har jobbet for å få saken med ISTA avklart. Det er avholdt møter med ISTA, og det har vært hyppig e-postkontakt men det har vært problematisk å få leverandøren i dialog.

I januar 2019 manglet det tall fra mange målere inkludert alle rekkehusene. I forbindelse med befarung for varme i borettslaget ble det oppdaget at monteringen av avleserne for rekkehusene var svært mangelfull. Dette er påpekt ovenfor ISTA og dette er rettet opp.

For å få fortgang på prosessen stilte borettslaget med vår faste rørlegger. Dette gjorde at endel feil og mangler ble rettet opp. Det ser nå ut til å være tall fra alle målere, men en andel er ikke tatt med på målingen og det må gjøres bygningsmessige inngrep for å få målt varmtvann og varme her.

Styret har høy prioritet på denne saken, og forventer at ISTA får løst denne saken i løpet av kort tid slik at OBOS kan starte fakturering basert på reell, ikke estimert, forbruk av varmtvann.

Det bør merkes at alt av varmtvann for næringsdelen også går via borettslaget. Styret har bedt ISTA og vår faste rørlegger om pristilbud for installering av målersystem her også, da det vil medføre periodisk fakturering uten behov for manuelle rutiner.

Brannsikkerhet

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Hvis utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Det er ikke tillatt å demontere eller koble ut røykvarsler i egen leilighet. Styret og vaktmester følger med på brannvarslingspanel. Dersom det oppdages feil eller at det er koblet ut brannvarsler i en leilighet vil styret engasjere vår leverandør Honeywell og andelseier vil bli fakturert for tilkobling m.m.

Alle leiligheter i Breigata 12, 18 og 20 har brannvarsler tilkoblet felles brannvarslingssystem. Det er også brannslange i alle leiligheter. Rekkehusene er ikke koblet til felles brannvarslingssystem og har selv ansvar for å ha brannvarsler. I rekkehusene er det brannslange i 2 etasje.

Styret har oppdaget at enkelte oppbevarer propan i boden i kjelleren. Dette er IKKE tillatt.

Styret jobber med å få bedret skilting og lys i nødsituasjoner.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplussutstyr.

Fra 2019 har borettslaget en ansatt. Borettslaget oppfyller kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS. Borettslaget har forsikring som relaterer seg til dugnadsarbeid.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Forsikring med polisenummer SP1809818. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Skaden skal også meldes styret på mail: styret@4blocks.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet som deretter bestiller håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Dersom det er snakk om akutt vannlekkasje, må rørlegger varsles og kontaktes umiddelbart. På våre hjemmesider finner du mer info om hvordan du skal melde skade og kontaktinfo til vår rørlegger som kjenner byggene godt. Husk at du som andelseier må sørge for å ha egen innboforsikring. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Selv om borettslagets forsikring brukes vil andelseier i de aller fleste tilfeller belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar og vedlikeholdsplikt. Vi ber hver enkelt andelseier gjøre sitt ytterste for å unngå skader slik at vi kan få redusert vår høye forsikringspremie.

Anticimex er borettslagets leverandør for bekjempelse av skadedyr.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Boligperm/FDV og vedlikehold

Arbeidet med å publisere FDV informasjon fortsetter (Forvaltning, Drift og Vedlikehold). Dette er tilgjengelig for beboerne på våre nettsider, www.4blocks.no, og oppdateres samt utvides fortløpende. I utgangspunktet er FDV-dokumentasjon noe som skulle vært utarbeidet av utbygger og tilgjengeliggjort ved overlevering, men da dette manglet har styret samlet inn denne informasjonen og tilgjengeliggjort det vi har funnet.

TV-signal og internett

Borettslaget 4 Blocks har ikke kollektiv avtale om TV-signal, men beboere kan selv bestille dette fra leverandører som RiksTV, Lynet eller Get.

Alle andeler har gratis 2 Megabit internett fra Lynet, og kan velge å oppgradere denne.

Renovasjon og avfallshåndtering

Borettslaget har store kostnader til renovasjon. Det er også mye ekstraarbeid for vår vaktmester i forbindelse med hensetting av møbler og hvitevarer som blir satt igjen i inngangspartier og ved søppelskuret. Her blir det også satt igjen papp og annet søppel.

Styret vedtok derfor i første styremøte etter nyttår å innføre et gebyr på kr 2.000 for hensatte gjenstander. Dette vil bli fakturert av OBOS direkte til andelseier. Det er container 4 ganger i året slik at beboerne enkelt kan kaste større ting. Vi har nå presisert for beboerne at de selv er ansvarlig for å kjøre bort gjenstander, papp o.l. Det er kun ordinært daglig avfall og papp som det er plass til i våre søppelsystemer. Bygningsavfall o.l. må heller ikke kastes i vårt søppelsystem. Renovasjonsetaten vil ikke ta med dette. Oppdages det beboere har kastet bygningsavfall i våre restavfallscontainere vil de også bli belastet kr. 2.000 for dette.

Eiendomsskatt

Rekkehusene har fått utskrevet eiendomsskatt fra Oslo kommune. Vi regner med at dette skyldes at SSB tar med seg tilsvarende leiligheter som er vesentlig dyrere (ref Sørenga)- Dette medfører at 4 Blocks blir beregnet for betydelige beløp i eiendomsskatt som ikke er korrekt.

Styret undersøker dette og tar det opp med opp med SSB og Oslo kommune.

Næringsdelen

Vi har hatt møte med næringsdelen i B18 og B20 (Oslo Eiendomssenter). Her er det mye tagging og også en del gjenstander som er hensatt. Oslo Eiendomssenter vil male fasaden så fort det blir litt varmere i været dvs april/mai. De vil også fjerne tagging rundt dører og vinduer. Defekte lamper vil bli reparert eller erstattet.

Planlagt vedlikehold i 2019

- Vask og maling av rekkehus
- Maling av trappeoppganger og inngangspartier i B12, B18 og B20
- Flislegging av trapper i B12, B18 og B20
- Styret har besluttet å først pusse opp gang nr 20 som et pilotprosjekt før vi gjennomfører de andre oppgangene i nr 12 og 18.
- Erstatte brente bord på takterrasser
- Reparere hull i vegg i oppgang 2 i nr 18
- Takterrasser: Prioritere B18 - 2 nye sett med bord til takterrassene, ytterligere 1 sett til B12 samt noe beplantning
- Belysning i bakgården jfr lysplan tilsendt fra OBOS.
- Nøkkelsystem for tekniske rom og for vaktmesterrom samt el tavlerom
- Vurdere utbygging av inngangsparti i nr 12 på grunn av hensetting av gjenstander og oppholdssted for narkomane.

4 Blocks har Avtaler med eksterne leverandører

Holter VVS	Rørleggetjenester og fjernvarme
Hamstad Ventilasjon	Ventilasjon
Egner Elektro	Elektro
Euroheis (fra 1.01.19)	Heis
Lynet	Internett
Honeywell	Brannvarslingssystemer

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 14.910.662.

Dette er kr 225.577 mer enn budsjettert. Grunnen til avviket er at felleskostnadene ble økt 5 % fra 1.1.2018 for å styrke borettslagets økonomi. Andre inntekter består i hovedsak av **refusjoner fra andelseiere**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 4.558.241.

Dette er kr 1.220.602 mindre enn budsjettert og skyldes i hovedsak at utomhusprosjektets siste fase ble stanset av økonomiske årsaker.

Resultat

Årets resultat er på kr 6.805.414 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2018 negative med kr. 1.179.863.

Borettslagets styre har iverksatt tiltak for å gi positive disponible i 2019. Tiltakene innebærer gjennomgang av leverandøravtaler, viderefakturering av egenandel ved forsikrings saker og andre kostnader hvor **andelseiere** påfører borettslaget kostnader.

Det forrige styret etablerte kassekreditt på inntil kr. 1.000.000 slik at man har sikkerhet for at løpende forpliktelser blir betalt.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet ”Kommentarer til budsjett for 2019”.

Forøvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for generalforsamlingen legger styret frem budsjettet for 2019.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1.255.000 til vedlikehold i hovedsak som omfatter bygningsvedlikehold og VVS.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i 2019 foretatt en økning på 8,8 % for renovasjon og 9,5 % for vann og avløp. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr.

Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Som følge av en varm sommer i Norge i 2018 økte strømprisene rundt budsjetteringstidspunkt. Det er derfor foreslått en økning i elektrisk energi med 20 % sammenlignet med fjoråret.

Forsikring

Forsikringspremien for 2019 har økt med kr 50.000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på høy skadehistorikk i Borettslaget 4 Blocks.

Lån

Borettslaget 4 Blocks har 3 lån i Husbanken.

Bundet nominell rente 1,99 % p.a. Lånene har bundet rente til 1.5.2020, i henhold til vedtak på generalforsamling i 2015. Samlet løpetid hhv 31, 30 og 31 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2019)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,80 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2019.

Budsjettet er basert på tilsvarende felleskostnader som for 2018. Budsjettet er basert på 10 % reduksjon i felleskostnader fra 1.7.2019 (vedtak høsten -18).

Styret anbefales å se på budsjettet på ny for om mulig å få det i balanse.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetning settes inn på tre egne side

BORETTSLAGET 4 BLOCKS
ORG.NR. 992 820 462, KUNDENR. 7303

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-1 440 805	1 301 057	-1 440 805	-1 179 863
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		6 805 414	3 665 915	5 569 000	7 085 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	38 958	38 958	40 000	40 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-6 583 430	-6 446 736	-6 610 000	-6 714 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		260 942	-2 741 863	-1 001 000	551 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		-1 179 863	-1 440 804	-2 441 805	-768 863

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 474 330	2 930 710
Kortsiktig gjeld	-2 654 193	-4 371 514
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	-1 179 863	-1 440 804

BORETTSLAGET 4 BLOCKS
ORG.NR. 992 820 462, KUNDENR. 7303

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 900 444	14 672 776	14 675 000	14 943 000
Andre inntekter	3	10 218	2 696	0	100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		14 910 662	14 675 472	14 675 000	15 043 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-28 000	-139 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	14	-38 958	-38 958	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-12 053	-11 868	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-149 493	-145 635	-149 000	-153 000
Konsulenthonorar	7	-339 780	-782 994	-310 000	-180 000
Drift og vedlikehold	8	-1 631 398	-4 261 294	-2 852 000	-1 585 000
Forsikringer		-478 707	-537 858	-478 000	-578 000
Kommunale avgifter	9	-895 442	-697 417	-758 000	-963 000
Energi/fyring		-105 431	-100 654	-50 000	-190 000
Andre driftskostnader	10	-678 780	-616 447	-667 000	-457 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 558 241	-7 421 324	-5 544 000	-4 525 000
DRIFTSRESULTAT		10 352 421	7 254 148	9 131 000	10 518 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	22 629	103 227	12 000	10 000
Finanskostnader	12	-3 569 636	-3 691 460	-3 574 000	-3 443 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 547 007	-3 588 233	-3 562 000	-3 433 000
ÅRSRESULTAT		6 805 414	3 665 915	5 569 000	7 085 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		6 805 414	3 665 915		

BORETTSLAGET 4 BLOCKS
ORG.NR. 992 820 462, KUNDENR. 7303

BALANSE

	Note	2018	2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	186 505 044	186 505 044
Tomt		60 009 956	60 009 956
Andre varige driftsmidler	14	305 314	344 272
SUM ANLEGGSMIDLER		246 820 314	246 859 272
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		166 673	147 087
Kundefordringer		62 168	25 727
Kortsiktige fordringer	15	13 544	28
Energiavregning	16	216 918	0
Driftskonto OBOS-banken		1 003 908	2 499 038
Driftskonto OBOS-banken II		350	248 133
Sparekonto OBOS-banken		10 769	10 697
SUM OMLØPSMIDLER		1 474 330	2 930 710
SUM EIENDELER		248 294 644	249 789 982
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 98 * 5 000		490 000	490 000
Opptjent egenkapital		21 101 020	14 295 606
SUM EGENKAPITAL		21 591 020	14 785 606
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	174 844 431	181 427 861
Borettsinnskudd	18	49 205 000	49 205 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		224 049 431	230 632 861

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader	223 673	205 111
Leverandørgjeld	738 153	2 426 718
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 000 000)	0	0
Påløpte renter	583 705	605 486
Påløpte avdrag	1 108 662	1 091 372
Energiavregning	0	42 827
SUM KORTSIKTIG GJELD	2 654 193	4 371 514

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	248 294 644	249 789 982
---------------------------------	--------------------	--------------------

Pantstillelse	19	109 817 000	109 817 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2019,
Styret i Borettslaget 4 Blocks

Tone Lien Karoline Follestad Gry Therese Gjerstad Myhre

Hanna Selvaag Andreas-Johann Ulvestad Silje Fossøy

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi hvis verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-føringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 737 120
Lån	5 689 200
Lån	4 451 472
Eiendomsskatt	22 652
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	14 900 444

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskontro	43
Nettinnbetalinger, Via OBOS	6 900
Nøkler	900
Diverse	800
Skilt	1 575
SUM ANDRE INNTEKTER	10 218

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2017/2018, og er på kr 200 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 053.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-259 994
OBOS Prosjekt AS	-51 749
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning	-28 037
SUM KONSULENTHONORAR	-339 780

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Tronslien AS	-124 431
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-124 431
Drift/vedlikehold bygninger	-376 176
Drift/vedlikehold VVS	-255 114
Drift/vedlikehold elektro	-74 928
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-117 541
Drift/vedlikehold heisanlegg	-187 475
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-93 506
Drift/vedlikehold brannsikring	-38 748
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-295 267
Kostnader leiligheter, lokaler	-41 337
Egenandel forsikring	-24 000
Kostnader dugnader	-2 876
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 631 398

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-22 668
Vann- og avløpsavgift	-550 415
Renovasjonsavgift	-322 359
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-895 442

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 800
Container	-28 092
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-25 713
Driftsmateriell	-3 980
Vaktmestertjenester	-295 345
Renhold ved firmaer	-223 541
Snørydding/gressklipping	-38 629
Gressklipping	-7 579
Andre fremmede tjenester	-5 212
Kontor- og datarekvisita	-21 814
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 660
Andre kontorkostnader	-6 420
Telefon, annet	-5 333
Porto	-2 647
Reisekostnader	-252
Gaver	-2 030
Bankgebyr	-3 734
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-678 780

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 888
Renter av sparekonto i OBOS-banken	72
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	20 574
Andre renteinntekter	95
SUM FINANSINNTEKTER	22 629

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-798 023
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-1 675 317
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-1 081 617
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-2 043
Renter og provisjon på kassekreditt	-10 238
Andre rentekostnader	-398
SUM FINANSKOSTNADER	-3 569 636

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2008	186 505 044
SUM BYGNINGER	186 505 044

Tomten ble kjøpt i 2008.

Gnr.230/bnr.469 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****Uteanlegg**

Tilgang 2016	300 000	
Avskrevet tidligere	-30 000	
Avskrevet i år	-30 000	
		240 000
Vannmåler		
Tilgang 2016	89 575	
Avskrevet tidligere	-15 303	
Avskrevet i år	-8 958	
		65 314
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		305 314

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-38 958
--------------------------------	--	----------------

NOTE: 15**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker		13 516
Fakturagebyr		28
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER		13 544

NOTE: 16**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) for perioden 01.07.17-31.12.18		-1 273 752
SUM INNTEKTER		-1 273 752

KOSTNADER

Administrasjon		72 128
Fjernvarme for perioden 01.07.17-31.12.18		1 416 230
SUM KOSTNADER		1 488 358

Uoppgjorte avregninger perioden 01.01.17-31.06.17		62 532
Viderefakturert		-60 220

SUM ENERGIAVREGNING		216 918
----------------------------	--	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.05.2020.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 1,99 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2009	-44 100 000	
Nedbetalt tidligere	3 460 692	
Nedbetalt i år	1 481 830	
		-39 157 478

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.05.2020.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 1,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2010	-92 616 000	
Nedbetalt tidligere	7 098 264	
Nedbetalt i år	3 019 645	
		-82 498 091

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.05.2020.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 1,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2009	-60 102 000	
Nedbetalt tidligere	4 831 184	
Nedbetalt i år	2 081 955	
		-53 188 861

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-174 844 431
------------------------------------	--	---------------------

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2008	-49 205 000
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-49 205 000
----------------------------	--------------------

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	49 205 000
Pantelån	174 844 431
Påløpte avdrag	1 108 662
TOTALT	225 158 093

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2018 følgende bokførte verdi:

Bygninger	186 505 044
Tomt	60 009 956
TOTALT	246 515 000

4. INNKOMNE FORSLAG

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

På valg: Karoline Follestad, Andreas-Johann Ulvestad.

Styremedlemmene Lispeth Kristiansen og Steffen Olsen trakk seg hhv 17.9.18 og 1.7.18.

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Tone Lien (leder) Olaufsborg 7, 2409 Elverum

Silje Fossøy Breigata 20

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. [Navn] [Adresse]

2. [Navn] [Adresse]

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

I valgkomiteen for Borettslaget 4 Blocks

Tone Aasgaard
Thomas
Haaland