

## Til andelseierne i Borettslaget 4 Blocks

Velkommen til generalforsamling torsdag 14. mai 2020 kl. 18.00.

På grunn av koronakrisen vil denne generalforsamlingen foregå elektronisk. Alle andelseiere vil få en innkalling på e-post til et digitalt møte, via plattformen Microsoft Teams. Alt du trenger for å delta, er en nettleser og en datamaskin med mikrofon og kamera.

Vi ber alle logge seg på i god tid før møtet starter. Møterommet åpnes 17:30, og det anbefales at du blir med så tidlig som mulig, og senest 17:50. Dersom du ikke er kommet inn i møterommet (og testet at mikrofon/kamera fungerer) innen møtestart 18:00, vil du ikke kunne delta på møtet.

Møtet er planlagt å vare i ca 1 time og 30 min.

Dersom du har problemer med å delta i møte på Teams, så ta gjerne kontakt med [styret@4blocks.no](mailto:styret@4blocks.no) så skal vi hjelpe deg i gang. Ellers finner du en god [introduksjon til Teams-møter her](#).

Vi har laget noen enkle møteregler for at møtet skal bli så effektivt og bra som mulig. Disse vil vi gjennomgå ved møtestart.

Innkallelsen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2019. 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, men de må da oppholde seg på samme sted og benytte samme innlogging.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- Hvis leietaker ønsker å delta må han/hun oppholde seg på samme sted som andelseier og benytte samme innlogging som andelseier.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg hvis generalforsamlingen tillater det og må oppholde seg på samme sted som andelseier og benytte samme innlogging.
- Denne generalforsamlingen foregår elektronisk og det er ikke anledning å møte med fullmektig.

# Innkallelse til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Borettslaget 4 Blocks avholdes  
Torsdag 14. mai 2020 kl. 18.00. Møtet avholdes på elektronisk på Teams.**

---

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 2019

- A) Årsrapport og regnskap for 2019
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

## 4. INNKOMNE FORSLAG

På grunn av koronakrisen utsettes behandling av innkomne forslag til en ekstraordinær generalforsamling som avholdes så tidlig som mulig etter ferien.

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

Sittende styre sitter frem til ekstraordinær generalforsamling etter ferien.

Oslo, .....2020  
Styret i Borettslaget 4 Blocks

Tone Lien

Silje Fossøy

Andreas-Johann Ulvestad

Christoffer Grytten

Lina Herigstad

Lars Ingebrigt Rokkones

## ÅRSRAPPORT FOR 2019

### Tillitsvalgte

På ordinær generalforsamling 13. mai 2019 ble følgende styre valgt:

|             |                         |               |
|-------------|-------------------------|---------------|
| Leder       | Tone Lien               | Olufsborg 7   |
| Styremedlem | Silje Fossøy            | Breigata 20   |
| Styremedlem | Christoffer Grytten     | Breigata 18   |
| Styremedlem | Andreas-Johann Ulvestad | Breigata 14 C |
| Styremedlem | Lars Ingebrigt Rokkones | Breigata 12   |
| Styremedlem | Lina Herigstad          | Breigata 20   |

|            |                          |             |
|------------|--------------------------|-------------|
| Varamedlem | Aksel Louis Legouy Kvaal | Breigata 20 |
| Varamedlem | Robina Shaheen           | Breigata 16 |

### Valgkomiteen

|                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| Tone Aasgaard             | Gamlelinja 46 D |
| Aroosa Zahoor             | Breigata 14 H   |
| Ole Håvard Voicu-Lundvold | Breigata 18     |
| Petter Brelin             | Breigata 12     |

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 4 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Ole Håvard Voicu-Lundvold trakk seg fra valgkomiteen høsten 2019 fordi han flyttet. Styret har derfor oppnevnt et nytt medlem i valgkomiteen.

### 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 –H  
 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 (borett), 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 2019 hatt 2 ansatte - vaktmester og renholdsmedarbeider i deltidstillinger.

### **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 e-post [styret@4blocks.no](mailto:styret@4blocks.no).

Borettslaget har egen hjemmeside [www.4blocks.no](http://www.4blocks.no). Denne nettsiden har mye informasjon om borettslaget - her finnes også kontaktskjema til styret.

Vi kommuniserer med våre beboere i hovedsak pr e-post. Vi har et nyhetsbrevsystem hvor vi sender ut informasjon, og oppdaterer adresselistene når vi får ny informasjon.

Når det er informasjon som haster eller veldig viktig at alle beboere får med seg, sender vi ut SMS til beboerne.

Styret bruker mye tid på å kommunisere med beboere og andelseiere.

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 2019 ble det valgt inn 4 nye styremedlemmer samt to nye varamedlemmer.

Styrets oppgaver ble fordelt på et konstituerende møte i starten av styreperioden.

Silje: Nestleder, ansvar for økonomi samt styremedlem i sameiet Breigata 18 og 20

Lina: Oppfølging av vaktmester og renholdsmedarbeider, skadedyr

Christoffer: Vedlikehold og forsikringsaker

Lars Ingebrigt: Oppfølging av mail, hjemmesider og nyhetsbrev, bruksoverlating

Andreas-Johann: HMS, nøkler, kameraovervåking, postkasse 2.0

Styret har møter en gang i måneden. Siden styret har bestått av 6 personer har det ikke vært behov for å kalle inn varamedlemmer denne perioden. Utenom møtene har styret hatt fortløpende dialog via e-postliste og chattekanal.

Styrets arbeid er svært krevende i dette borettslaget.

Bakgrunnen for dette er at vi har hatt og har fortsatt mange forsikringsaker. 16 mai 2019 hadde vi brann i et rekkehus. Denne skaden ble ikke ferdig utbedret før i starten av februar 2020. Vi har også hatt flere tilfeller av oversvømmelse under Breigata 12 som følge av at fordrøyningsbassenget for overvannet ikke har klart å ta unna de store regnmengdene som har kommet særlig i juli/august 2019. Denne saken jobber vi fortsatt med.

Styret har fulgt opp tett alle skader og forsikringsaker.

Arbeidet med saken med Oslo eiendomssenter som eier næringsdelen i B18 og B20 har også vært svært krevende. Styreleder og nestleder har jobbet med denne saken siden høsten 2018.

ISTA (avregning fjernvarme og varmtvann) er en sak styret også har jobbet svært mye med. Se eget punkt.

#### **I tillegg til ovennevnte saker har styret jobbet med følgende oppgaver:**

- Ytterligere møblering av takterrasse B18 og utenfor 16 G
- Sølvkre i enkelte leiligheter i Breigata 20. Det er iverksatt tiltak for å bekjempe dette
- Det ble funnet kakkerlakker i næringsdelen i desember 2019. Bekjempelse er igangsatt.
- Lagt heller på begge uteplasser utenfor andel 1 i B12 for å unngå at rotter samler seg
- Reparert grunnmurspapp utenfor B12
- Innført Postkasse 2.0 (nytt elektronisk postkassesystem)
- Installasjon av kameraovervåking
- Avlåsning av port mellom Breigata 18 og Breigata 20 samt utbedring av kjøreport mellom Breigata 12 og Breigata 18.
- Gjennomført brannrunde med besøk i tilnærmet alle leiligheter i borettslaget
- Vaktmesterperm med punkter for oppfølging
- Nøkkelssystem for tekniske rom og for vaktmesterrom samt el tavlerom

#### **Det er innført bestillingsmulighet for følgende på våre hjemmesider:**

- Postkasseskilt
- Nøkkel vannlås
- Nøkkelbrikke
- Ventilatorfilter
- Kjøreport-tilgang
- Lamper til balkong (midlertidig bestillingsmulighet)
- Ekstra brannvarslere (midlertidig bestillingsmulighet)

#### **Ventilasjon**

I 2019 har vi hatt flere større og kostnadskrevenende reparasjoner av våre ventilasjonsanlegg i B12, B18 og B20. Det har også vært reparasjoner av noen ventilasjonsanlegg i rekkehusene. Bakgrunnen for disse reparasjonene er at vedlikeholdet ser ut til å ha vært mangelfullt av alle ventilasjonssystem. Det er inngått avtale med Hamstad for å ha jevnlig service på alle større anlegg. Andelseiere av rekkehus må selv sørge for å bytte filter i ventilasjonsaggregatene to ganger pr år. I samråd med vår vaktmester vil styret påse at dette blir gjort.

For å bedre situasjonen med luktplager i B18 og B20 har vi forlenget avkastet fra Kebabish. Vi arbeider med å pålegge Oslo eiendomssenter å ha serviceavtale for sitt anlegg Dette er viktig fordi vi deler kanaler med Kebabish og manglende vedlikehold og service av deres anlegg påvirker også 4 Blocks.

### **Varme**

Siden høsten 2018 har vi jobbet kontinuerlig med å utbedre problemer med varme i leiligheter. Hele varmeanlegget i borettslaget er gjennomspylet. Det gjøres også filterskift i fjernvarmeanlegget flere ganger i året for å sikre best mulig gjennomstrømning.

Etter brannbefaringen høsten 2019 og tilbakemelding fra andelseiere har vi oppdaget at det fortsatt er enkelte leiligheter som opplever problemer med varme. Styret følger opp hver enkelt av disse sakene med vår faste rørlegger. Flere radiatorer er gjennomspylet, deler er byttet og anlegget er luftet. Vi opplever at situasjonen er vesentlig forbedret. Beboerne er bedt om å følge med på lekkasjer fra radiatorer og fordelerskap. Dersom lekkasjer oppdages må styret varsles omgående slik at rørlegger kan rekvireres. Varmen må ikke skrues lavere enn \* tegnet på radiatorene om vinteren, samt at det er viktig at radiatorer luftes regelmessig i henhold til instruksjoner på borettslagets hjemmesider.

## **ORIENTERING OM BORETTSLAGETS DRIFT**

### **Vaktmester og renhold**

Fra 1 februar 2019 engasjerte vi egen renholdsmedarbeider som jobber 20 % stilling for oss med å vaske trapper, oppganger og heiser. Inngangspartier og heiser skal vaskes 2 ganger pr uke. Trapper og ganger oppover i etasjene vaskes 1 gang pr uke. Matter i heis og inngangsparti byttes jevnlig.

Fra 15 juni engasjerte vi også egen vaktmester i 20 % stilling som ivaretar oppgaver som rydding, snømåking, daglig drift og løpende vedlikehold. Flere beboere har ønsket å bidra med plenklipping. Dette er derfor en oppgave vaktmester så langt ikke utfører.

Styret har all kontakt med vaktmester.

Beboere som har behov for bistand til håndverkstjenester må selv engasjere dette.

### **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](http://www.4blocks.no) eller ved henvendelse til OBOS. Søknadsskjema sendes borettslagets kontakt for eierskifte/bruksoverlating [anda.blay@obos.no](mailto:anda.blay@obos.no) samt til [styret@4blocks.no](mailto:styret@4blocks.no). Styret behandler søknad om bruksoverlating i hvert styremøte. Disse avholdes en gang pr mnd.

### **Avtale om energiservice**

Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer. 4 Blocks 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.

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 tilgode 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.

A konto beløpet vil bli fastsatt på nytt av ISTA i samarbeid med styret så snart fullstendig avregning frem til 30.06.19 er foretatt.

Det har vist seg å være svært krevende for oss å få foretatt fullstendige avregninger fra ISTA. ISTA har lovet å gjøre disse flere ganger, men de har blitt forsinket. Vi har purret en rekke ganger. Den første avregningen ble gjort fra 1.01.17-30.06.18. Denne avregningen ble sendt alle andelseiere med desember fakturaen. Det gjenstår nå å få avregnet fra 1.07.18-30.06.19.

### **Brannsikkerhet**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr 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 lekeplassutstyr.

Fra 2019 har borettslaget to ansatte (renholdsmedarbeider og vaktmester). 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 IF - [bedriftskade@if.no](mailto:bedriftskade@if.no) eller på tlf til IF 02333, Skaden skal også meldes styret på mail: [styret@4blocks.no](mailto:styret@4blocks.no)

Forsikringssselskapet bestiller takst og deretter håndverker for reparasjon. De sørger også for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringssselskapet. Dersom det er snakk om akutt vannlekkasje, må rørlegger varsles og kontaktes umiddelbart. På våre hjemmesider finnes også info om hvor skade meldes og kontaktinfo til vår rørlegger og elektriker som kjenner byggene godt.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Selv om borettslagets forsikring benyttes 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.

## **Kameraovervåking**

Borettslaget har kameraovervåking i visse fellesareal. All bevegelse inn og ut av borettslaget, aktivitet på takterrasser og i boder blir lagra på et sentralt system. Borettslaget tar naturligvis personvern seriøst, og kamerabilder blir bare brukt ved undersøkelse knytta til hærverk, politianmeldelser og andre trygghetsrelaterte hendelser. Kamerabilder blir sletta etter sju dager.

## **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



## **Fysisk sikring**

Borettslaget har et eget elektronisk låsesystem, og alle beboere har nøkkelbrikker som sammen med kode gir tilgang. Dette gjør at ved mistede brikker kan disse lett deaktiveres. Om feil kode er tasta seks ganger, vil brikken automatisk bli sperret. Låsesystemet styrer også felles takterrasser og benyttes for å tidsstyre når beboere har tilgang til disse.

Låsesystemet registrerer alle opplåsingene, men bare andel og ikke person. Av personvernårsaker har derfor få personer tilgang til dette systemet, og logger benyttes bare for undersøkelse av trygghetsrelaterte hendelser, anmeldelser og problemer som for eksempel dører som ofte står åpne, brikker som er mista og lignende.

Av hensyn til barn som leker og fremkommelighet for utrykningskjøretøy har ikke beboere normalt sett tilgang til kjøreport. Beboere som midlertidig trenger tilgang til kjøreport kan sende e-post til [styret@4blocks.no](mailto:styret@4blocks.no) (minst tre dager før behovet, helst enda tidligere) og kan da mot gebyr få tilgang til å åpne kjøreportene i en tidsperiode. For eksempel, dersom man skal flytte en helg er det mulig å be om tilgang til kjøreportene hele helga. Styret har nødt å ha en streng praksis på dette på grunn av lekende barn i bakgården og framkommelighet for brann- og sykebiler.

## **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](http://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. Andelseiere som har funnet mer FDV dokumentasjon bes ta kontakt med styret slik at vi kan få til en mer fullstendig FDV dokumentasjon.

## **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 når møbler, hvitevarer, papp m.m. blir satt igjen ved inngangspartier, kjellerarealer og søppelskur. Etter at styret innførte et gebyr på kr 2.000 for å hensette gjenstander eller kaste bygningsavfall i våre ordinære avfallsbeholdere har situasjonen bedret seg.

Vi har også 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.

Beboere kan også benytte Grønland mobile avfallsstasjon 1 gang pr uker for å kvitte seg med større pappesker og annet avfall. Informasjon om ordningen finnes på våre hjemmesider [www.4blocks.no](http://www.4blocks.no)

Vi har hatt container 4 ganger i året slik at beboerne enkelt kan kaste større ting. Styret vurderer nå å heller leie komprimatorbil som kommer 3-4 ganger pr år fordi dette vil medføre store besparelser for oss.

Styret følger med avfallssituasjonen fortløpende og vurderer hvilke tiltak som kan innføres for at vi skal ha en best mulig avfallshåndtering.

### **Eiendomsskatt**

Rekkehusene har fått utskrevet og betalt eiendomsskatt til Oslo kommune. Andelseierne har fått dette refundert til og med 2019.

### **Næringsdelen**

På generalforsamlingen i 14. mai 2019 informerte vi andelseierne om at vi i lengre tid har forsøkt å kreve inn deres andel av felleskostnader, Styret engasjerte advokat for å bistå oss med denne saken. Andelseierne ble også informert i egen mail om saken i mail 20 januar 2020.

OES eier næringslokalene i Breigata 18 og 20 (butikker, frisør og Kebabish restaurant).

Styreleder og nestleder har hatt en rekke møter i 2019 samt at det har blitt sendt mailer og vi har hatt telefonsamtaler. OES har sagt at de ønsker å betale felleskostnader og vi har lagt frem beregninger for perioden 2016 – 2019, men de har ikke villet komme oss i møte og dekke vårt krav.

I høst så vi ingen annen løsning enn å sende inn forliksklage etter råd fra vår advokat. OES og 4 Blocks møttes i forliksrådet 17. desember. Oslo eiendomssenter ønsket ikke at det ble avsagt dom i forliksrådet og vi fikk dermed ikke noen avgjørelse i saken.

15 januar hadde vi på nytt møte med Oslo eiendomssenter og både deres og vår advokat var tilstede. Heller ikke i dette møtet ville OES innfri våre krav og OES mente saken måtte avgjøres i retten. Borettslaget må derfor ta ut stevning for å inndrive kravet om betaling av felleskostnader.

Bakgrunnen for kravet er at OES ikke har betalt sin andel av felleskostnadene siden byggene var nye. Pengekrav foreldes etter 3 år og vi har derfor kun kunnet ta med årene 2016 – 2019. Vi har også til gode andel fjernvarme, varmtvann og forsikring fra 2017. Dette kommer i tillegg til kravet på felleskostnader.

Styret er opptatt av at OES skal betale sin rettmessige del av felleskostnadene. Vi jobber også med at OES skal fjerne tagging og holde orden utenfor lokalene. De er også pålagt å reparere defekte lamper, markiser m.m.

### **Planlagt vedlikehold i 2020**

- Vask og maling av rekkehus
- Erstatte ødelagte fordelerskap i oppganger
- Bygge vegg/sette inn dør i gang mellom bodarealet under Breigata 12 og garasjeanlegget, for å redusere sannsynligheten for innbrudd.
- Vurdere utbygging av inngangsparti i nr 12 på grunn av hensetting av gjenstander og oppholdssted for narkomane.
- Belysning i bakgården
- Erstatte brente bord på takterrasser
- Forhøye rekkverk på takterrasse i B18 - 6 etasje

### **Ønskelig å gjennomføre i 2020/2021 dersom økonomien tillater dette:**

- Maling av trappeopp ganger 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. må dette utsettes

### **4 Blocks har Avtaler med eksterne leverandører**

|                     |  |
|---------------------|--|
| Holter VVS          | Rørleggertjenester og fjernvarme         |
| Hamstad Ventilasjon | Ventilasjon                              |
| Egner Elektro       | Elektro                                  |
| Schindler           | Heis                                     |
| Lynet               | Internett                                |
| Honeywell           | Brannvarslingssystemer                   |
| Låshuset Larsen     | Porttelefon, låsesystem og dørautomatikk |

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

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 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr 14 992 929,-.

Andre inntekter, se note 3 i resultatregnskapet for nærmere forklaring.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 4 236 879,- som var kr 288 121,- lavere enn budsjettert. Underliggende dette kostnadsbildet er det både pluser og minuser som skyldes flere forhold. Energi og fyring er kostnadsført med kun kr 19 681,- som kan forklares med at kostnad fra Ista i 2017 på kr 44 478,- er tilbakeført i 2019. Kostnader til ventilasjon ble vesentlig høyere enn budsjettert pga større vedlikehold på to av aggregatene. Det ble gjennomført større gjennomgang av det elektriske anlegget i fellesanlegget på våren 2019 som budsjett ikke hadde tatt høyde for.

Andre driftskostnader landet kr 128 000,- under budsjett som skyldes at kjøp av vaktmestertjenester opphørte pr 30.06.2019, i stedet ble det ansatt en fast vaktmester fra 01.07.2019, som må sees i sammenheng med økte personalkostnader.

### Resultat

Årets resultat på kr 7 326 784,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2019 kr 392 960,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2020. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet ca kr 400 000,- til maling av rekkehusene.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2019 til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon, 10,5 % for vann og avløp og 7,5 % reduksjon av feiegebyret for 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med kr 110 000,-.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2020 er budsjettert med kr 667 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken 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.

### **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 2020.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2020.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vik  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget 4 Blocks

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget 4 Blocks.

|  |  |
|--|--|
| <p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Balanse per 31. desember 2019</li> <li>Resultatregnskap for 2019</li> <li>Oppstilling over endring av disponible midler</li> <li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li> </ul> | <p>Etter vår mening:</p> <p>Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.</p> |
|--|--|

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

##### 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Håkon Andersen-Gott  
registrert revisor  
(elektronisk signert)

**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<br>2019  | Regnskap<br>2018  | Budsjett<br>2019  | Budsjett<br>2020 |
|--|------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>          |      | <b>-1 179 863</b> | <b>-1 440 805</b> | <b>-1 179 863</b> | <b>392 960</b>   |
| <b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>          |      |                   |                   |                   |                  |
| Årets resultat (se res.regnskapet)         |      | 7 326 784         | 6 805 414         | 7 085 000         | 7 282 000        |
| Tilbakeføring av avskrivning               | 15   | 38 958            | 38 958            | 40 000            | 40 000           |
| Tillegg for nye langsiktige lån            | 18   | 1 000 000         | 0                 | 0                 | 0                |
| Fradrag for avdrag på langs. lån           | 18   | -6 792 919        | -6 583 430        | -6 714 000        | -6 932 000       |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>       |      | <b>1 572 823</b>  | <b>260 942</b>    | <b>411 000</b>    | <b>390 000</b>   |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          |      | <b>392 960</b>    | <b>-1 179 863</b> | <b>-768 863</b>   | <b>782 960</b>   |
| <b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b> |      |                   |                   |                   |                  |
| Omløpsmidler                               |      | 2 893 329         | 1 474 302         |                   |                  |
| Kortsiktig gjeld                           |      | -2 500 369        | -2 654 165        |                   |                  |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          |      | <b>392 960</b>    | <b>-1 179 863</b> |                   |                  |



Dobbelklikk her for å sette inn årsregnskapet.

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

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2019  | Regnskap<br>2018  | Budsjett<br>2019  | Budsjett<br>2020  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 14 913 504        | 14 900 444        | 14 878 000        | 14 914 000        |
| Innbetalinger                      |      | 0                 | 0                 | 65 000            | 0                 |
| Andre inntekter                    | 3    | 79 425            | 10 218            | 100 000           | 0                 |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>         |      | <b>14 992 929</b> | <b>14 910 662</b> | <b>15 043 000</b> | <b>14 914 000</b> |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -229 651          | -28 200           | -139 000          | -349 000          |
| Styrehonorar                       | 5    | -200 000          | -200 000          | -200 000          | -200 000          |
| Avskrivninger                      | 15   | -38 958           | -38 958           | -40 000           | -40 000           |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -11 366           | -12 053           | -12 000           | -13 000           |
| Forretningsførerhonorar            |      | -153 533          | -149 493          | -153 000          | -157 000          |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -194 091          | -339 780          | -180 000          | -180 000          |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -1 668 063        | -1 631 398        | -1 585 000        | -1 412 000        |
| Forsikringer                       |      | -465 473          | -478 707          | -578 000          | -667 000          |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -927 072          | -895 442          | -991 000          | -963 000          |
| Energi/fyring                      | 10   | -19 681           | -105 431          | -190 000          | -110 000          |
| Andre driftskostnader              | 11   | -328 992          | -678 780          | -457 000          | -206 000          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-4 236 879</b> | <b>-4 558 241</b> | <b>-4 525 000</b> | <b>-4 297 000</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>10 756 050</b> | <b>10 352 421</b> | <b>10 518 000</b> | <b>10 617 000</b> |
| <b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 12   | 17 794            | 22 629            | 10 000            | 4 000             |
| Finanskostnader                    | 13   | -3 447 061        | -3 569 636        | -3 443 000        | -3 339 000        |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-3 429 266</b> | <b>-3 547 007</b> | <b>-3 433 000</b> | <b>-3 335 000</b> |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>7 326 784</b>  | <b>6 805 414</b>  | <b>7 085 000</b>  | <b>7 282 000</b>  |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Til opptjent egenkapital           |      | 7 326 784         | 6 805 414         |                   |                   |

**ORG.NR. 992 820 462, KUNDENR. 7303****BALANSE**

|                                  | Note | 2019               | 2018               |
|----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                    |                    |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>             |      |                    |                    |
| Bygninger                        | 14   | 186 505 044        | 186 505 044        |
| Tomt                             |      | 60 009 956         | 60 009 956         |
| Andre varige driftsmidler        | 15   | 266 356            | 305 314            |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>         |      | <b>246 781 356</b> | <b>246 820 314</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |      |                    |                    |
| Restanser på felleskostnader     |      | 194 348            | 166 673            |
| Kundefordringer                  |      | 403 000            | 62 168             |
| Kortsiktige fordringer           | 16   | 365 548            | 13 544             |
| Energiavregning                  | 17   | 470 787            | 216 918            |
| Driftskonto OBOS-banken          |      | 1 047 080          | 1 003 908          |
| Driftskonto OBOS-banken II       |      | 0                  | 350                |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken    |      | 1 569              | 0                  |
| Sparekonto OBOS-banken           |      | 410 997            | 10 769             |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>          |      | <b>2 893 329</b>   | <b>1 474 330</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>249 674 685</b> | <b>248 294 644</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                    |                    |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |      |                    |                    |
| Innskutt egenkapital 98 * 5 000  |      | 490 000            | 490 000            |
| Opptjent egenkapital             |      | 28 427 804         | 21 101 020         |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>           |      | <b>28 917 804</b>  | <b>21 591 020</b>  |
| <b>GJELD</b>                     |      |                    |                    |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>          |      |                    |                    |
| Pante- og gjeldsbrevlån          | 18   | 169 051 512        | 174 844 431        |
| Borettsinnskudd                  | 19   | 49 205 000         | 49 205 000         |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>218 256 512</b> | <b>224 049 431</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>          |      |                    |                    |
| Forskuddsbetalte felleskostnader |      | 192 611            | 223 673            |
| Leverandørgjeld                  |      | 568 892            | 738 153            |
| Skyldige offentlige avgifter     | 20   | 7 951              | 0                  |
| Påløpte renter                   |      | 561 651            | 583 705            |
| Påløpte avdrag                   |      | 1 146 372          | 1 108 662          |
| Annen kortsiktig gjeld           | 21   | 22 892             | 0                  |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>2 500 369</b>   | <b>2 654 193</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |      | <b>249 674 685</b> | <b>248 294 644</b> |
| Pantstillelse                    | 22   | 109 817 000        | 109 817 000        |
| Garantiansvar                    |      | 0                  | 0                  |

Oslo, \_\_.\_\_.2020  
Styret i Borettslaget 4 Blocks

Tone Lien

Christoffer Grytten

Lina Herigstad

Lars I. Olson Rokkones

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.

**INNETEKTER**

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 dersom 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 verdiforringelse. 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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Felleskostnader                      | 4 737 120         |
| Lån                                  | 5 689 200         |
| Lån                                  | 4 451 472         |
| Eiendomsskatt                        | 35 712            |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>14 913 504</b> |

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Innkrevet gebyr            | 2 000         |
| Kjøkkenhetter              | 72 600        |
| Nettinnbetalinger          | 300           |
| Nøkler                     | 2 950         |
| Skilt                      | 1 575         |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b> | <b>79 425</b> |

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte   | -139 762        |
| Lønn rengjøringshjelp        | -18 495         |
| Påløpte feriepenger          | -16 142         |
| Arbeidsgiveravgift           | -52 790         |
| Yrkesskadeforsikring         | -467            |
| Arbeidsklær                  | -1 995          |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-229 651</b> |

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2018/2019, og er på kr 200 000. I tillegg til styrehonoraret har det vært kostnader knyttet til mat/bevertning på møter og juleavslutning på totalt kr 7 542,- for hele året, jfr note om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 366.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

|  |                 |
|--|-----------------|
| Juridisk bistand                               | -133 544        |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -41 797         |
| Erichsen & Horgen AS                           | -18 750         |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-194 091</b> |

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Drift/vedlikehold bygninger          | -224 348          |
| Drift/vedlikehold VVS                | -383 273          |
| Drift/vedlikehold elektro            | -224 017          |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg    | -94 516           |
| Drift/vedlikehold heisanlegg         | -80 968           |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg      | -133 900          |
| Drift/vedlikehold brannsikring       | -28 320           |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -442 350          |
| Egenandel                            | -50 000           |
| forsikring                           |                   |
| Kostnader                            | -6 373            |
| dugnader                             |                   |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>      | <b>-1 668 063</b> |

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt                 | -35 743         |
| Vann- og avløpsavgift         | -540 603        |
| Renovasjonsavgift             | -350 726        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-927 072</b> |

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| Elektrisk energi               | -64 159        |
| Korrigert Istafaktura fra 2017 | 44 478         |
| <b>SUM ENERGI / FYRING</b>     | <b>-19 681</b> |

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Container                        | -13 583         |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll      | -50 412         |
| Verktøy og redskaper             | -13 934         |
| Driftsmateriell                  | -18 757         |
| Lyspærer og sikringer            | -12 323         |
| Vaktmestertjenester              | -119 034        |
| Renhold ved firmaer              | -47 314         |
| Snørydding                       | -14 220         |
| Gressklipping                    | -9 174          |
| Andre fremmede tjenester         | -10 636         |
| Kontor- og datarekvisita         | -2 452          |
| Trykksaker                       | -8              |
| Andre kostnader tillitsvalgte    | -7 542          |
| Andre kontorkostnader            | -786            |
| Porto                            | -2 686          |
| Gaver                            | -2 204          |
| Bank- og kortgebyr               | -3 929          |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-328 992</b> |

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

|   |               |
|---|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken           | 1 683         |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken            | 228           |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 15 135        |
| Andre renteinntekter                          | 748           |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>                    | <b>17 794</b> |

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

|  |                   |
|--|-------------------|
| Renter og gebyr på lån i Husbanken         | -766 165          |
| Renter og gebyr på lån i Husbanken         | -1 614 682        |
| Renter og gebyr på lån i Husbanken         | -1 040 198        |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -7 787            |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken       | -13 057           |
| Renter og provisjon på kassekreditt        | -5 172            |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>                 | <b>-3 447 061</b> |

**NOTE: 14****BYGNINGER**

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| Kostpris/Bokf.verdi 2008 | 186 505 044        |
| <b>SUM BYGNINGER</b>     | <b>186 505 044</b> |

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: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

|                                |         |                |
|--------------------------------|---------|----------------|
| Uteanlegg                      |         |                |
| Tilgang 2016                   | 300 000 |                |
| Avskrevet tidligere            | -60 000 |                |
| Avskrevet i år                 | -30 000 |                |
|                                |         | 210 000        |
| Vannmåler                      |         |                |
| Tilgang 2016                   | 89 575  |                |
| Avskrevet tidligere            | -24 261 |                |
| Avskrevet i år                 | -8 958  |                |
|                                |         | 56 356         |
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b> |         | <b>266 356</b> |
| <b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b> |         | <b>-38 958</b> |

**NOTE: 16****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

|   |  |                |
|---|--|----------------|
| Utlegg skadesaker   |  | 171 537        |
| Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020) |  | 194 011        |
| <b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>                           |  | <b>365 548</b> |

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2020, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2020.

**NOTE: 17****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

|   |  |                   |
|---|--|-------------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) for perioden 01.07.18-31.12.19 |  | -1 273 752        |
| <b>SUM INNTEKTER</b>  |  | <b>-1 273 752</b> |

**KOSTNADER**

|   |  |                  |
|---|--|------------------|
| Administrasjon                            |  | 203 912          |
| Fjernvarme for perioden 01.07.18-31.12.19 |  | 1 536 585        |
| <b>SUM KOSTNADER</b>                      |  | <b>1 740 497</b> |

|                        |  |       |
|------------------------|--|-------|
| Uoppgjorte avregninger |  | 4 042 |
|------------------------|--|-------|

|                            |  |                |
|----------------------------|--|----------------|
| <b>SUM ENERGIAVREGNING</b> |  | <b>470 787</b> |
|----------------------------|--|----------------|

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: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.05.2020.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 1,99 %. Løpetiden er 31 år.

|                     |             |             |
|---------------------|-------------|-------------|
| Opprinnelig 2009    | -44 100 000 |             |
| Nedbetalt tidligere | 4 942 522   |             |
| Nedbetalt i år      | 1 514 933   |             |
|                     |             | -37 642 545 |

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.05.2020.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 1,99 %. Løpetiden er 30 år.

|                     |             |             |
|---------------------|-------------|-------------|
| Opprinnelig 2010    | -92 616 000 |             |
| Nedbetalt tidligere | 10 117 909  |             |
| Nedbetalt i år      | 3 101 376   |             |
|                     |             | -79 396 715 |

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.05.2020.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 1,99 %. Løpetiden er 30 år.

|                     |             |             |
|---------------------|-------------|-------------|
| Opprinnelig 2009    | -60 102 000 |             |
| Nedbetalt tidligere | 6 913 138   |             |
| Nedbetalt i år      | 2 118 853   |             |
|                     |             | -51 070 009 |

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 3,20 %. Løpetiden er 10 år.

|                     |            |          |
|---------------------|------------|----------|
| Opprinnelig 2019    | -1 000 000 |          |
| Nedbetalt tidligere | 0          |          |
| Nedbetalt i år      | 57 757     |          |
|                     |            | -942 243 |

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-169 051 512****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

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

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| <b>SUM BORETTSINNSKUDD</b> | <b>-49 205 000</b> |
|----------------------------|--------------------|

**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

|                |        |
|----------------|--------|
| Forskuddstrekk | -1 569 |
|----------------|--------|

|                            |        |
|----------------------------|--------|
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -6 382 |
|----------------------------|--------|

|   |               |
|---|---------------|
| <b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b> | <b>-7 951</b> |
|---|---------------|

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

|   |                |
|---|----------------|
| Feriepenger                             | -16 142        |
| Ikke-refundert eiendomsskatt utflyttere | -6 778         |
| Fakturagebyr                            | 28             |
| <b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>       | <b>-22 892</b> |

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Borettsinnskudd | 48 715 000         |
| Pantelån        | 169 051 512        |
| Påløpte avdrag  | 1 146 372          |
|                 | <b>219 402 884</b> |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2019 følgende bokførte verdi:

|               |                    |
|---------------|--------------------|
| Bygninger     | 186 505 044        |
| Tomt          | 60 009 956         |
| <b>TOTALT</b> | <b>246 515 000</b> |