

Borettslaget 4 Blocks

Til andelseiere og andre med møterett

Til behandling foreligger:

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Borettslaget 4 Blocks

Tid/Frist for avstemming: Tirsdag 24.05.2022 kl. 18:00

Sted: Frivillighetshuset, Kolstadgata 1, Tøyen

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2 Styret informerer

3 Årsregnskapet 2021

4 Ansvarsfrihet for styret

5 Godtgjørelse til det sittende styre

6 Saker fra styret - Kollektiv avtale for internett

7 Budsjettforslag for 2022

8 Valg

8.1 Valg av styreleder

8.2 Valg av styremedlemmer

8.3 Valg av varamedlemmer

8.4 Valg av valgkomité

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Med vennlig hilsen
Borettslaget 4 Blocks
Styret

REGISTRERINGSBLANKETT

Ordinær generalforsamling i Borettslaget 4 Blocks

Tid: tirsdag 24.05.2022 kl. 18:00 Sted: Frivillighetshuset, Kolstadgata 1, Tøyen

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:.....

Eierens adresse:.....

Andels / Leilighets nr.:.....

De som ikke kan møte på ordinær generalforsamling kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:**

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:.....

å møte på ordinær generalforsamling i Borettslaget 4 Blocks

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

Hvem kan delta på ordinær generalforsamling?

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.

Hver andelseier har kun en stemme uansett antall andeler de eier.

Hvor flere eier en andel i fellesskap, kan det bare avgis en stemme for hver andel.

Det er anledning til å møte med fullmakt.

Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Ordinær generalforsamling i Borettslaget 4 Blocks

Tid/Frist for avstemming: tirsdag 24.05.2022 kl. 18:00

Sted: Frivillighetshuset, Kolstadgata 1, Tøyen

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer (Vedlegg 1)

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet 2021 (Vedlegg 2)

Årets overskudd på kr. 8.346.904 overføres andre fond.

Forslag til vedtak: Regnskapet godkjennes og revisors beretning tas til orientering

4. Ansvarsfrihet for styret

Forslag til vedtak: Ansvarsfrihet for styret godkjennes.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Forslag til vedtak: Styret får kr. 200.000 til intern fordeling.

6. Saker fra styret - Kollektiv avtale for internett (Vedlegg 3)

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å inngå kollektiv internettavtale, som blir belasta andelene over felleskostnadene.

7. Budsjettforslag for 2022

Budsjettet resultat for 2022 er kr. 7.377.870. Det legges ikke opp til økning i felleskostnader i 2022, men renter og avdrag tilhørende IN-lån justeres i tråd med renteendringer og innfrielser.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til budsjett tas til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Tone Lien er på valg

8.2 Valg av styremedlemmer

Silje Fossøy er på valg

8.3 Valg av varamedlemmer

Kamran Nabi og Kristoffer Tvedt Henriksen er på valg

Forslag til vedtak:

8.4 Valg av valgkomité

Øyvind Vågsvær, Bjørn Olav Salvesen og Thomas Haaland er på valg

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å utnevne representanter til ABBLs generalforsamling

Med vennlig hilsen
Borettslaget 4 Blocks
Styret

Borettslaget 4 Blocks

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Tone Lien, Olufsborg 7
Styremedlem, Hanne Sofie Fremstad, Breigata 18
Styremedlem, Eydis Huld Helgadottir, Breigata 18
Styremedlem, Silje Fossøy, Breigata 20
Styremedlem, Andreas-Johann Ulvestad, Breigata 14 C
Styremedlem, Mats Brekke, Breigata 14 F
Varamedlem, Kristofer Tvedt Henrichsen, Breigata 20
Varamedlem, Kamran Nabi, Breigata 14 A

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 98 andeler. Selskapets navn er Borettslaget 4 Blocks med org.nr.: 992820462 i Oslo kommune.

Boligeiendommen er på følgende adresser:

Breigata 12 Breigata 14 A - H Breigata 16 A - G Breigata 18 Breigata 20

Gårds- og bruksnummer :
230 469 470 471 472

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.

Forsikringer.

Selskapets eiendom er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA. Polisenummeret er 89969598

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside:
<http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema>. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering kan andelseiere ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

Regnskapet for 2021

Regnskapet viser et overskudd på kr 8 346 904.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Avvik fra budsjett er i hovedsak vedlikeholdskostnader som er omtrent 385 000 lavere. Avviket relaterer seg til at sykkelkuret var budsjettet som kostnad, men har blitt aktivert i balansen og blir dermed avskrevet som en kostnad over flere regnskapsår. Kostnad til utbedring av fordrøyningsbasseng var ikke budsjettet så her fikk vi en større kostnad i 2021, samtidig så har vi avventet utbygging av inngangsparti til Breigata 12 som var budsjettet.

Vi byttet forsikringsselskap og forretningsfører fra 01.01.21 og vi fikk en vesentlig lavere forsikringspremie og forvaltningshonorar som følge av denne overgangen. I vår nye forvaltningsavtale med ABBL er det også en rekke flere tjenester inkludert. Dette var delvis hensyntatt i budsjettet for 2021.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for borettslaget og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Vedlikehold / innkjøp 2021

ABBL har i samråd med 4 Blocks utarbeidet en vedlikeholdsplan. I 2021 har vi gjennomført de tiltak som haster mest for å unngå større skader og kostnader. Vi vil deretter gå i gang med andre prioriterte vedlikeholdsoppgaver.

Nye postkasser

Borettslaget har over lengre tid vært med i et testprosjekt med Posten hvor vi har hatt elektroniske postkasser. Når dette var over, måtte borettslaget tilbake til de gamle postkassene.

Breigata 12 har dei siste årene hatt mye problemer med innbrudd i postkasser, og til slutt var de ikke mulig å vedlikeholde lenger. Postkassene var synlig fra gata, og dermed tiltrakk de seg narkomane som ville inn. Rekkehusa har aldri hatt låsbare postkasser. Dette har vært et problem med tanke på ID-tyveri og tyveri generelt.

Basert på dette har vi satt opp et moderne postkassestativ ved inngangsporten. Her blir navn hentet fra låsesystemet, og andelseier låser opp med inngangsbrikken. Systemet er klargjort for å bli utvidet til å dekke behovene til Breigata 18 og 20 også.

Ventilasjon

Vi har arbeidet systematisk med å sikre best mulig ventilasjon i blokkene. Bakgrunnen for problemer med ventilasjon skyldes i stor grad at enkelte andelseiere har satt inn ny kjøkkenhette med motor og at denne har medført lukt og støyproblemer for andre og spesielt naboileiligheter.

Styret forsøker å informere spesielt nye andelseiere om at kjøkkenhetter med motor ikke er tillatt. Ved klager gjennomfører vi befaringer av enkeltleiligheter med ventilasjonstekniker for å kontrollere kjøkkenhetter og ventilasjon. Det er også lagt ut informasjon om

ventilasjon og kjøkkenhetter på våre hjemmesider.

Rekkehusene har eget ventilasjonsaggregat og det er heller ikke tillatt å montere kjøkkenhet med motor i disse. Andelseiere av rekkehus må selv sørge for å bytte filter i ventilasjonsaggregatene to ganger pr år. Det er gjennomført en gjennomgang av ventilasjonsaggregatene i rekkehusene. Det vil bli gjennomført reparasjoner av enkelte av disse. Andelseiere som ikke har overholdt vedlikeholdsplikten eller utført tiltak som ikke er i henhold til våre retningslinjer vil bli fakturert merkostnader for utbedringer.

Varme

Siden høsten 2018 har vi jobbet kontinuerlig med å utbedre problemer med varme i leiligheter. Vi har utbedret en rekke feil med rør/fordelinger m.m. I leiligheter hvor det er meldt om større problemer har vår rørlegger gjennomspylt enkeltradiatorer, byttet deler og deretter luftet anlegget. Hele varmeanlegget i borettslaget er også gjennomspylt. Det gjøres også filterskift i fjernvarmeanlegget flere ganger i året for å sikre best mulig gjennomstrømning. Det er nå svært få leiligheter som fortsatt melder om problemer. Vi vurderer sammen med spesialistkompetanse om det er mulig å gjennomføre ytterligere tiltak for at også disse leilighetene kan få forbedret varmesituasjonen.

Fordrøyningsbasseng/overvannssituasjon

I 2021 har borettslaget gjennomført et større arbeid med å utbedre overvannssituasjonen/fordrøyningsbasseng. Det er satt inn nye rør og pumper og ved overfylling vil vannet ledes ut av bassenget før det renner over kanten. Volumet i fordrøyningsbassenget vil også bli økt ved at det settes på en plate foran åpningen. Denne er i bestilling.

Problemet med fordrøyningsbassenget har vært en stor utfordring gjennom mange år og vi har hatt en rekke oversvømmelser som har medført store kostnader bl.a. for å reparere heis som har blitt ødelagt som følge av at fordrøyningsbassenget har blitt overfylt og vannet deretter har fylt heissjakta i B12. Kostnaden for dette arbeidet ble i underkant av kr 400 000 inkludert teknisk bistand for planlegging av arbeid.

Sykkelskur

Vi har også bygget et større sykkelkur med sedumtak. Det er satt inn port og det vil bli montert elektronisk lås med brikketilgang. Det vil også bli montert sykkelstativ. Kostnaden med sykkelkur med sedumtak, port og elektronisk låsing m.m. antas til slutt å bli på kr. 600.000. Da er tilskudd på kr. 100.000 fra Oslo kommune medtatt.

Vinduer

Høsten 2021 ble det gjennomført en gjennomgang av alle vinduer i B12, B18 og B20. Bakgrunnen var at vi hadde oppdaget at noen vinduskarmer hadde råtnet og måtte byttes. Vi inngikk da en avtale med Norgesvindu som tilbød seg å bytte de råtnede karmene til en svært lav pris. Det var totalt 10 vinduskarmer som måtte byttes og disse er nå i produksjon. Totalkostnaden for dette ble på kr. 30.000 + mva.

Det viste seg også at det var endel knuste vinduer/glass og disse er nå byttet. Kostnaden for dette har kommet i 2022 og er på ca kr. 130.000.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2022

Alle vinduer og terrassedører i B12, B18 og B20 må males. Vi er i ferd med å innhente tilbud på dette.

Vi må også justere en rekke terrassedører i B12, B18 og B20.

Vi håper også å kunne få vasket fasaden på de samme blokkene og er i gang med å innhente tilbud på dette arbeidet.

Vi har også ønsket å komme i gang med å bygge ut inngangspartiet foran B12, men dette avhenger av at vi har midler til dette.

Planlagt vedlikehold i 2022

- * Erstatte ødelagte fordelerskap i oppganger, noen allerede utbedret
 - * Forsette arbeidet med å justere inngangsdører og terrassedører i de leilighetene som har meldt om problemer
 - * Ferdigstille sykkelkur med sedumtak, innredning og garasjeport
 - * Male vinduer i B12, B18 og B20
- * Vurdere utbygging av inngangsparti i nr 12 på grunn av hensetting av gjenstander og gjentatte innbrudd/ødeleggelse av inngangsdør.

Kommende 5-års periode

Større vedlikeholdsoppgaver 2021-2026 som ikke er ferdigstilt:

1. Overflatebehandling/utskifting vinduer/terrassedører
2. Rekkverk takterrasse på nr 20
3. Utbedring membran bakgård
4. Ventilasjonsrens av kanaler til tak
5. Spyling av V/A
6. Utskiftning av terrassebord
7. Vask/overflatebehandling av takterrasser
8. Fasadevask blokker

Diverse

Arbeidsmiljø

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 2021 hatt 2 ansatte – vaktmester og renholdsmedarbeider i deltidstilling. Styret i 4 Blocks har valgt å ikke ha egne ansatte fra 01.04.22 og fra denne dato er Vaktmester Andersen engasjert til å forestå vaktmestertjenester og renhold i borettslaget.

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.

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 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

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 egen telefon.

Valgkomité

Valgkomiteen Øyvind Vågsvær, Bjørn Olav Salvesen og Thomas Haaland ble gjenvalgt for 1 år.

Styrets oppgaver og arbeidsfordeling

Styrets oppgaver ble fordelt på et konstituerende møte i starten av styreperioden, det tilsvarer samme ansvarsfordeling som sist styreperiode.

Styreleder, Tone: overordnet ansvar. Kontakt mot naboborettslag, forsikringssaker, samt styreleder i Sameiet Breigata 18 og 20.

Nestleder, Silje: ansvar for økonomi samt styremedlem i sameiet Breigata 18 og 20
Eydis: Oppfølging av vaktmester og renholdsmedarbeider, skadedyr og renovasjon
Hanne: Oppfølging av mail, hjemmesider og nyhetsbrev, bruksoverlating

Andreas Johan: Nøkler, kameraovervåking, postkassesystemer
Mats: Vedlikehold og HMS

Styret har møter en gang i måneden. De aller fleste møter i denne styreperioden har vært avholdt digitalt. Siden styret har bestått av 6 personer har det ikke vært behov for å kalle inn varamedlemmer.

Utenom møtene har styret hatt fortløpende dialog via e-postliste og chattekanal.

Styrets arbeid er fortsatt krevende. Vi har hatt svært mye arbeid med overvannssituasjonen og å finne løsninger for å unngå fremtidige skader og gjennomføre dette arbeidet. Det har også vært mye arbeid med å få byggetillatelse og igangsatt bygging av sykkelkur. I tillegg har det vi arbeidet med reklamasjon på vinduer og gjennomgang av alle leiligheter i B12, B18 og B20.

Det har vært langt færre forsikringssaker i 2021 enn de foregående årene og vi håper vi nå har fått rettet opp en del skader samt at arbeidet med systematisk skadeforebygging har medført at vi nå har en positiv trend fremover. Det er også en reduksjon i hærverk og andre skader. Imidlertid ser vi at enkelte andelseiere hensetter møbler og hvitevarer i bodomådene og dette er både kostbart og krevende for oss å følge opp. Styret vil intensivere arbeidet med å følge opp dette og fakturere andelseiere som hensetter gjenstander i våre fellesarealer for medgått tid og kostnad.

Vaktmester og renhold

Vaktmester Andersen er engasjert fra 01.04.22 til å forestå vaktmestertjenester og renhold i borettslaget.

Utvendig fellesareal kontrolleres 2 ganger i uka inkludert søppel- og pappkontainere. Andre diverse oppgaver med varierende frekvens rapporteres til kontaktperson i styret.

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, oftere i vintertid.

Flere beboere har ønsket å bidra i hagelaget og gjødsling, planting m.m. forestås derfor av dette.

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 Aimo Park som tilbyr fast parkering og den enkelte andelseier som ønsker parkering må selv ta kontakt for å leie p-plass.
<https://aimopark-permit.giantleap.no/embedded-user-shop.html#/shop/select-facility/8421>

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på borettslagets hjemmesider www.4blocks.no Styret behandler søknad om bruksoverlatelse 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.

ISTA skal avregne faktisk energiforbruk pr år mot innkrevd a kontobeløp. ISTA sender avregningen med oversikt over forbruket til forretningsfører som deretter avregner dette mot hver enkelt andelseier. ISTA kan kontaktes vedrørende spørsmål om fastsatt a konto, avregning, samt innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte. Alle andelseiere har fått tilsendt nettilgang for registrering av energiforbruk.

Som følge av svært høye energipriser er a kontobeløpet for varmtvann og fjernvarme økt fra 01.04.22. Avregning av varmtvann og fjernvarme for 2021 vil bli oversendt andelseiere første halvår 2022.

Brannsikkerhet

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr 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. Det er heller ikke tillatt å benytte kullgrill på egen terrasse eller felles takterrasser.

Styret har jobbet og jobber videre 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. 4 Blocks har eget HMS internkontrollsystem og det gjennomføres jevnlig kontroll.

Borettslaget har hatt to ansatte frem til 01.04.22 (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 dekker dugnadsarbeid.

Kameraovervåking

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

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På 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 tastet 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 opplåsinger, 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 (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 må ha en streng praksis på dette på grunn av lekende barn i bakgården og framkommelighet for brann- og sykebiler.

Vi anmoder andelseiere som må ha rask tilgang for å kunne levere kjøleskap, vaskemaskiner og større møbler om å vurdere å benytte inngang gjennom p- huset hvis det haster.

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. 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. På generalforsamlingen i mai 2022 vil styret legge frem forslag om en kollektiv avtale for internett for borettslaget.

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.

Beboerne er selv ansvarlig for å kjøre bort gjenstander, papp o.l. Det er kun ordinært daglig avfall og papir/papp det er plass til i våre søppelsystemer. Bygningsavfall o.l. må heller ikke kastes i vårt søppelsystem. Renovasjonsetaten vil ikke ta med dette.

Beboere henstilles til å benytte Grønland mobile avfallsstasjon 1 gang pr uke for å kvitte seg med større pappesker og annet avfall. Informasjon om ordningen finnes på våre hjemmesider www.4blocks.no

Siden 2020 har vi leid komprimatorbil 3 ganger pr år. Dette har medført store besparelser for oss. Vi har samtidig gjennomført gjenbruksdager og denne løsningen vil vi fortsette med.

Næringsdelen i B18 – B20

Vi arbeider fortsatt for at det skal komme på plass brannvarsling i næringsdelen i B18. Dette ble lovet som en del av rettsforliket vi inngikk i juni 2020 med Oslo eiendomssenter, men har ikke kommet på plass til tross for gjentatte purringer.

Vi arbeider også med å pålegge Oslo eiendomssenter å ha serviceavtale for sitt ventilasjonsanlegg. Dette er viktig fordi vi deler kanaler med Kebabish og manglende vedlikehold og service av deres anlegg påvirker også 4 Blocks.

4 Blocks har Avtaler med eksterne leverandører

AB Bygg AS Byggtjenester/maling
Holter VVS Rørleggertjenester og fjernvarme

Hamstad Ventilasjon Ventilasjon

Egner Elektro

Schindler Heis
Lynet Internett
Honeywell Brannvarslingssystemer
Låshuset Larsen Porttelefon, låsesystem og dørautomatikk

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Borettslaget 4 Blocks, 2021

	Note	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Felleskostnader	1	4 867 517	14 909 620	13 919 960	4 857 120
Annen driftsinntekt	2	8 995 242	650 127	0	8 703 000
Sum driftsinntekter		13 862 759	15 559 747	13 919 960	13 560 120
Utgifter					
Lønnskostnad	3	469 888	429 749	549 000	317 500
Annen driftskostnad	4	2 137 236	2 372 465	2 302 000	2 660 750
Vedlikehold, innkjøp	5	1 563 657	2 354 300	1 949 000	1 740 000
Årets avskrivninger driftsløsøre, inventar	8	104 568	38 958	40 000	183 000
Sum driftskostnader		4 275 349	5 195 471	4 840 000	4 901 250
Driftsresultat før finansposter		9 587 410	10 364 275	9 079 960	8 658 870
Finansielle poster					
Finansinntekt	6	5 706	26 242	4 000	4 000
Finanskostnad	7	1 246 212	2 587 660	1 285 000	1 285 000
Sum finansposter		-1 240 506	-2 561 418	-1 281 000	-1 281 000
Ekstraordinære poster					
Årsresultat	11	8 346 904	7 802 857	7 798 960	7 377 870

Balanse Borettslaget 4 Blocks, 2021

	Note	Balanse 2021-12	Balanse 2020-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter		246 515 000	246 515 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontor ol	8	759 684	227 398
Sum varige driftsmidler		247 274 684	246 742 398
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		247 274 684	246 742 398
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		140 415	220 877
Andre fordringer	9	799 247	17 132
Sum fordringer		939 662	238 009
Bankinnskudd, kasse o.l	10	2 399 410	2 614 260
Sum omløpsmidler		3 339 072	2 852 269
Sum eiendeler		250 613 756	249 594 667

Balanse Borettslaget 4 Blocks, 2021

	Note	Balanse 2021-12	Balanse 2020-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt andelskapital	11	490 000	490 000
Opptjent egenkapital			
Andre fond	11	44 577 565	36 230 661
Sum egenkapital		45 067 565	36 720 661
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	12, 15	150 141 793	161 710 901
Øvrig langsiktig gjeld	13	49 205 000	49 205 000
Individuelt lån		4 972 987	0
Sum langsiktig gjeld		204 319 780	210 915 901
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		242 932	0
Forskudd felleskostnader		187 454	19 557
Annen kortsiktig gjeld	14	796 024	1 938 548
Sum kortsiktig gjeld		1 226 411	1 958 105
Sum gjeld		205 546 191	212 874 006
Sum egenkapital og gjeld		250 613 756	249 594 667

Borettslaget 4 Blocks

Sted: _____, dato: _____

Tone Lien
Styreleder

Eydis Huld Helgadóttir
Styremedlem

Mats Brekke
Styremedlem

Andreas-Johann Ulvestad
Styremedlem

Hanne Sofie Fremstad
Styremedlem

Silje Fossøy
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpene i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Felleskostnader	4 737 240	14 909 620	4 737 120	4 737 120
Avdrag ordinære lån	108 619	0	7 897 840	100 000
Renter ordinære lån	21 658	0	1 285 000	20 000
Sum	4 867 517	14 909 620	13 919 960	4 857 120

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Salg nøkler/håndsendere	500	0	0	0
Diverse inntekter	26 698	650 127	0	0
Renter og omkostninger IN-lån	1 231 222	0	0	1 057 000
Akonto avdrag IN-lån	7 677 144	0	0	7 646 000
Nedkvittering av IN andeler	59 678	0	0	0
Sum	8 995 242	650 127	0	8 703 000

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Lønn	187 340	167 440	251 000	70 000
Div lønn ikke feriepengar	0	585	0	0
Påløpte feriepengar	22 481	17 079	30 000	8 500
Styrehonorar	200 000	200 000	200 000	200 000
Andre honorarer	2 000	0	0	0
Arbeidsgiveravgift	54 897	44 644	63 600	38 000
Arbeidsgiveravgift feriepengar	3 170	0	4 400	1 000
Sum	469 888	429 749	549 000	317 500

Borettslaget har 2 deltidsansatte. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Strøm nett/kraft	214 113	95 091	110 000	250 000
Vann- og avløpsavgift	523 717	528 549	560 000	580 000
Renovasjon	376 428	366 859	367 000	370 000
Containerleie	26 105	26 932	30 000	30 000
Forsikring	493 934	761 503	821 000	546 500
Eiendomsavgift	0	31 854	36 000	0
Forvaltning og revisjon	218 412	169 541	170 000	230 000
Innbetalingservice	4 306	0	0	4 000
Juridisk rådgivning/bistand	0	300 634	100 000	50 000
Serviceavtaler	96 994	0	0	150 000
Brannsikring	25 177	0	0	25 000
Serviceavtale skadedyr	30 921	29 189	40 000	40 000
Kontingenter	500	500	0	500
Kontigent Huseiernes Landsforbund	2 050	0	0	2 000
HMS	4 625	0	0	15 000
Vaktmestertjeneste	0	0	0	113 000
Overvåkning	4 196	0	0	4 500
Matteservice	0	0	0	20 000
Renhold	24 288	27 296	30 000	119 250
Renhold renovasjonsanlegg	5 674	0	0	0
Heis service/drift	37 356	0	0	40 000
Heis offentlig	8 235	0	0	10 000
Utgifter v/styret	3 038	4 180	5 000	5 000
Kurs/seminarer	0	0	3 000	3 000
Rekvisita, porto, mm	5 654	20 783	12 000	12 000
Datautgifter o.l	2 428	0	0	3 000
Telefonutgifter	14 663	0	0	15 000
Fellesarrangement/dugnad	1 323	3 266	5 000	5 000
Leie av lokale	1 700	0	4 000	4 000
Gebyr	7 233	3 792	4 000	4 000
Blomster/gaver	4 167	4 040	0	5 000
Diverse	0	-1 545	5 000	5 000
Sum	2 137 236	2 372 465	2 302 000	2 660 750

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret.

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Materialer, redskap, verktøy	7 306	31 355	40 000	10 000
Vinduer, glassarbeider	23 884	0	0	350 000
Låser, nøkler, ringeanlegg	26 053	0	0	65 000
Skilt	281	0	0	0
Postkasser	13 725	0	0	0
Vedlikehold bygg	648 703	1 248 953	1 000 000	500 000
Heis	63 116	230 977	110 000	75 000
Ventilasjon	101 689	263 788	200 000	120 000
VedlikeholdVVS	373 318	297 928	300 000	150 000
Elektriker, materialer	38 724	0	0	120 000
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	9 918	13 558	14 000	0
Vedlikehold elektro	0	131 870	100 000	0
Grøntanlegg, fellesareal	41 226	0	0	100 000
Vedlikehold utvendig anlegg	0	35 222	50 000	50 000
Fyringsanlegg	0	0	50 000	0
Garasjer	0	5 210	5 000	0
Egenandel skade	0	70 000	20 000	20 000
Brannsikringstiltak	70 813	25 439	30 000	30 000
Teknisk bistand	144 902	0	0	150 000
Diverse vedlikehold	0	0	30 000	0
Sum	1 563 657	2 354 300	1 949 000	1 740 000

Note 6 - Finansinntekt

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Renter på restanse	3 148	0	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	2 167	2 542	4 000	4 000
Renter plasseringskonto	392	23 700	0	0
Sum	5 706	26 242	4 000	4 000

Note 7 - Finanskostnad

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Renteutgifter langsiktig lån	1 246 212	2 587 660	1 285 000	1 285 000
Sum	1 246 212	2 587 660	1 285 000	1 285 000

Note 8 - Driftsmidler, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l

	Vannmåler	Uteanlegg platting, bod, grill	Postkassesystemer	Utemøbler	Sykkelkur
Anskaffelseskost pr.01.01 :	89 575	300 000	0	0	0
Årets tilgang :	0	0	249 341	125 687	261 825
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	89 575	300 000	249 341	125 687	261 825
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	51 205	150 000	33 245	27 930	4 364
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0

Note 8 - Driftsmidler, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l

Bokført verdi pr.31.12:	38 370	150 000	216 096	97 757	257 461
Årets avskrivninger :	9 028	30 000	33 245	27 930	4 364
Anskaffelsesår :	2016	2016	2021	2021	2021
Antatt levetid i år :	10	10	5	3	5

Noten viser estimert saldo pr. 31.12 og årlige avskrivninger

Note 9 - Andre fordringer

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12
Restanse miljøgebyr (mva)	200	0
Periodisering kostnader	3 743	2 615
Andre kortsiktige fordringer	788 251	14 517
Erstatningsmessige skader	2 250	0
Fordring eiere	4 804	0
Sum	799 247	17 132

Fordringer med forfall senere enn 12 mnd kr.0,-.

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12
Bankinnskudd (driftskonto)	0	2 554 339
Bankinnskudd (driftskto)	1 894 149	0
Sparekonto Boligbanken	500 392	0
Plasseringskonto 31+	0	59 921
Skattetrekkskonto	4 870	0
Sum	2 399 410	2 614 260

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12
Innskutt andelskapital	490 000	490 000
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	36 230 661	28 427 804
Fra årets resultat	8 346 904	7 802 857
Sum andre fond/udekket tap	44 577 565	36 230 661
Sum egenkapital	45 067 565	36 720 661

Note

Note 12 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2021-12	Balanse 2020-12
OBOS-lån	756 609	851 212
Pantelån 11501672 7 Husbanken	33 355 599	36 012 323
Pantelån 11501674 3 Husbanken	43 711 936	48 793 369
Pantelån 11501778 8 Husbanken	72 317 649	76 053 997
Sum	150 141 793	161 710 901

Eiendommen er stillet som sikkerhet for lånene. Per 31.12 hadde eiendommen og tomten en verdi på kr. 246.515.000.

Note 13 - Øvrig langsiktig gjeld

	Balanse 2021-12	Balanse 2020-12
Borettsinnskudd	49 205 000	49 205 000
Sum	49 205 000	49 205 000

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12
Leverandørgjeld tidl. forretningsfører	0	409 885
Skattetrekk	4 870	0
Arbeidsgiveravgift	5 333	0
Påløpt arbeidsgiveravgift	3 170	2 408
Påløpte feriepenger	22 481	17 079
Påløpte renter	179 074	215 758
Påløpte avdrag	0	1 293 417
Påløpte kostnader	321 989	0
Forskudd inkassogebyr (mva)	250	0
Annen kortsiktig gjeld	251 332	0
Utleggskonto	7 526	0
Sum	796 024	1 938 548

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	Husbanken	Husbanken	Husbanken	OBOS-BANKEN AS
Formål:	Etablering brl	Opprettelse Borettslag	Etabl borettslag	Div vedlikehold
Lånenummer:	11501775 8	11501674 3	11501672 7	98207795895
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2010	2010	2010	2019
Rentesats:	0.718 %	0.718 %	0.718 %	2.25 %
Betingelser:				Etterskudd
Beregnet innfridd:	01.08.2040	01.08.2039	01.02.2040	30.04.2029
Opprinnelig lånebeløp:	92 616 000	60 104 000	44 100 000	1 000 000
Lånesaldo 01.01:	76 651 192	49 198 802	36 303 112	851 212
Avdrag i perioden:	4 333 543	5 486 866	2 947 513	94 603
Lånesaldo 31.12:	72 317 649	43 711 936	33 355 599	756 609
Saldo 5 år frem i tid:	54 191 780	32 085 870	24 746 658	257 313
Andelssaldo 01.01:	0	0	0	0
Innbetalt IN i perioden:	750 000	3 082 665	1 200 000	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	15 647	39 077	4 953	0
Andelssaldo 31.12:	734 353	3 043 588	1 195 047	0
Sum pantegjeld for lån:	73 052 002	46 755 524	34 550 646	756 609

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11501672 7	13	2 303 376	29 943 888
	1	2 108 330	2 108 330
	1	1 303 376	1 303 376
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11501674 3	1	1 991 451	1 991 451
	1	1 898 101	1 898 101
	1	1 835 868	1 835 868
	1	1 804 752	1 804 752
	1	1 773 636	1 773 636
	1	1 742 519	1 742 519
	2	1 711 403	3 422 806
	1	1 674 063	1 674 063
	1	1 618 054	1 618 054
	1	1 555 821	1 555 821
	1	1 543 374	1 543 374
	1	1 431 355	1 431 355
	1	1 400 239	1 400 239
	2	1 300 666	2 601 332
	2	1 238 433	2 476 866
	2	1 188 647	2 377 294
	2	1 163 754	2 327 508
	2	1 138 861	2 277 722
	2	1 113 968	2 227 936
	2	1 089 074	2 178 148
	2	1 057 958	2 115 916
	1	912 471	912 471

Gjeld

	1	524 704	524 704
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11501775 8	1	2 082 332	2 082 332
	2	2 050 782	4 101 564
	1	1 987 681	1 987 681
	1	1 924 580	1 924 580
	1	1 886 719	1 886 719
	1	1 861 479	1 861 479
	1	1 798 378	1 798 378
	1	1 741 587	1 741 587
	1	1 710 036	1 710 036
	1	1 703 726	1 703 726
	1	1 665 866	1 665 866
	1	1 640 625	1 640 625
	1	1 609 075	1 609 075
	1	1 577 524	1 577 524
	1	1 482 873	1 482 873
	2	1 457 633	2 915 266
	1	1 451 322	1 451 322
	1	1 445 012	1 445 012
	2	1 426 082	2 852 164
	1	1 419 772	1 419 772
	1	1 413 462	1 413 462
	2	1 394 532	2 789 064
	2	1 381 911	2 763 822
	1	1 375 601	1 375 601
	1	1 356 671	1 356 671
	2	1 344 051	2 688 102
	1	1 312 500	1 312 500
	1	1 280 950	1 280 950
	2	1 274 640	2 549 280
	1	1 255 709	1 255 709
	1	1 249 399	1 249 399
	1	1 224 159	1 224 159
	2	1 217 849	2 435 698
	1	1 192 608	1 192 608
	1	1 186 298	1 186 298
	1	1 167 368	1 167 368
	1	1 154 748	1 154 748
	1	1 135 818	1 135 818
	1	1 129 508	1 129 508
	1	1 104 267	1 104 267
	1	1 072 717	1 072 717
	1	622 318	622 318
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207795895	15	11 783	176 745
	1	10 503	10 503
	8	9 466	75 728
	1	9 336	9 336
	1	9 077	9 077
	3	8 947	26 841
	5	8 558	42 790

Gjeld

2	8 428	16 856
1	8 299	8 299
1	8 169	8 169
3	8 039	24 117
8	7 521	60 168
8	7 261	58 088
4	6 613	26 452
4	6 483	25 932
9	6 354	57 186
4	6 094	24 376
20	4 798	95 960

Note 16 - Disponible midler

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12
Disponible midler per 01.01	894 164	392 960
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	8 346 904	7 802 857
Tilbakeføring avskrivninger	104 568	38 958
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-11 628 786	-7 340 611
Opptak lån	5 032 665	0
Årets endring disponible midler	1 855 351	501 204
Disponible midler 31.12	2 112 662	894 164

Resultat og balanse med noter for Borettslaget 4 Blocks.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget 4 Blocks

Styreleder	Tone Lien (sign.)	01.05.2022
Styremedlem	Hanne Sofie Fremstad (sign.)	28.04.2022
Styremedlem	Eydis Huld Helgadóttir (sign.)	27.04.2022
Styremedlem	Andreas-Johann Ulvestad (sign.)	01.05.2022
Styremedlem	Silje Fossøy (sign.)	27.04.2022
Styremedlem	Mats Brekke (sign.)	28.04.2022

Til generalforsamlingen i Borettslaget 4 Blocks

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget 4 Blocks' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 for årsregnskapet 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 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 5. mai 2022
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Svein Christian Wiig

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2022-05-05 08:07:14 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

Penneo Dokumentnøkkel: OOLBZ-OOLUE-OWPEV-2EKHV-ITDFE-WZOGQ

Kollektiv avtale for internett

Styret ynskjer fullmakt til å inngå kollektiv avtale om internettoppkopling. Dette vil bety at alle bebuarar blir belasta eit fast beløp på faktura for felleskostnadar, men er sikra høg internettfart til vesentleg mindre sum enn individuell avtale.

Det er forhandla fram ein mogleg avtale med Lynet, kor vi betalar 179kr per månad for kvar andel, og alle får 1000Mbit (1 gigabit) i nettfart. Prisen er låst i avtalen, altså kan den ikkje bli auka som følge av konsumprisindeksen.

Vedtaksforslag

- Styret får fullmakt til å inngå kollektiv internettavtale, som blir belasta andelane over felleskostnadane.

Situasjonen i dag: individuelle avtalar

I dag har alle andelar eigen avtale med Lynet. 2 megabit er gratis for alle, og ein kan oppgradere til ulike pakker, frå 339kr for 50Mbit, 399kr for 100Mbit, 499kr for 500Mbit og 649kr for 1000Mbit (1 gigabit).

I 2015 ga Styret godkjenning til Lynet for å leggje opp nettverk i burettslaget og tilby nett til alle bebuarar. Vi la då inn ein klausul om at alt dei installerte var burettslaget sin eigedom etter ei viss tid, og i tillegg at dei måtte levere gratis internett til burettslaget sitt behov (låsesystem, kamera, osv).

Fram til 2016 betalte alle for ein grunnpakke frå Get som inkluderte TV-signal og 1 megabit internett, krevd inn via felleskostnadane. I 2016 godkjende generalforsamlinga å seie opp denne avtalen, og Lynet ga alle 2 megabit gratis. Dei som vil ha TV-signal kan difor ta kontakt med Get, Lynet eller RiksTV for å få dette om ein ynskja.

Vurdering av kollektiv avtale

Burettslaget har fått fleire tilbod, blant anna frå OBOS Fiber/OpenNet og noverande leverandør, Lynet. Slik det ligg an no vil vi inngå avtale med Lynet dersom vi får fullmakt til det. Bebuarane kan då behalde noverande utstyr, men alle vil frå hausten av då få 1000 megabit (gigabit), mot å betale ca 179kr i månaden.