

Borettslaget 4 Blocks

Til andelseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling 2023

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Borettslaget 4 Blocks

Tidg: torsdag 25.05.2023 kl. 18:00

Sted: Frivillighetshuset, Kolstadgata 1, Tøyen

Til behandling foreligger:

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 2022

4 Ansvarsfrihet for styret

5 Godtgjørelse til det sittende styre

6 Saker fra styret - endring av vedtektenes punkt 6. 8

7 Budsjettforslag for 2023

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

10.05.2023

Ordinær generalforsamling i Borettslaget 4 Blocks

Tid/Frist for avstemming: torsdag 25.05.2023 kl. 18:00

Sted: Frivillighetshuset, Kolstadgata 1, Tøyen

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder, Tone Lien, velges som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Forretningsfører, Linda Hansen, velges som 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

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet 2022

Årets overskudd på kr. 8.720.967 overføres andre fond.

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

4. Ansvarsfrihet for styret

Styret ber om ansvarsfrihet. Innebærer at styret som utgangspunkt har ansvarsfrihet i saker de har behandlet. Borettslaget kan imidlertid holde styret ansvarlig hvis de har gitt feil eller uriktige opplysninger til generalforsamlingen.

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 - endring av vedtektenes punkt 6. 8

Vedtektene til borettslaget punkt 6.8 om generalforsamlingens valg av styremedlemmer er ønskelig at justeres for å harmonisere med Borettslagslova og for å gi mer fleksibilitet for generalforsamlingen. I dag sier vedtektene at generalforsamlingen «skal» velge varamedlemmer, men for å gi fleksibilitet i tilfeller der det ikke er kandidater ønsker styret at «skal» byttes ut med «kan». I tillegg sier vedtektene per i dag at «Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene», mens Borettslagslova § 8-3 første ledd om tjenestetid at «(1) Styremedlemmene gjør teneste i to år om ikke annet er fastsett av generalforsamlingen».

For å harmonisere vedtektene med lovverket, samt å gjøre valg av styremedlemmer mindre sårbart og mer fleksibelt slik at styremedlemmer enklere kan velges for andre perioder enn kun to år, ønsker styret å endre til at tjenestetid unntaksvis kan avvike fra to år og settes av generalforsamlingen særskilt.

Forslag til oppdaterte vedtekter:

6.8 Styremedlemmer:

Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer. Det kan også velges inntil to varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes av generalforsamlingen. Styrets leder velges særskilt.

Forslag til vedtak: Vedtektene til Borettslaget 4 BLOCKS punkt 6.8 om valg av styremedlemmer endres til foreslåtte vedtektsendringer.

7. Budsjettforslag for 2023

Budsjettet resultat for 2023 er kr. 7.436.000. Det legges opp til 10 % økning i felleskostnader fra 1. august 2023.

Renter og avdrag tilhørende IN-lån justeres i tråd med rentendringer og innfrielser. Innbetalinger til fjernvarme justeres gjennom året basert på antagelser om totale kostnader ved årsslutt.

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

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Styreleder, Tone Lien, er på valg da hun ved forrige generalforsamling ble valgt inn for 1 år.

8.2 Valg av styremedlemmer

Eydis Huld Helgadottir, Andreas-Johann Ulvestad og Mats Brekke er på valg. Styremedlem Silje Fossøy er på valg da hun ble valgt inn på forrige generalforsamling for 1 år etter Hanne Sofie Fremstad som fratrådte.

8.3 Valg av varamedlemmer

Kamran Nabi, Kristoffer Tvedt Henriksen og Thomas Haaland er på valg.

8.4 Valg av valgkomité

Øyvind Vågsvær, Bjørn Olav Salvesen og Maren Steinmoeggen 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, Breigata 14 E
Styremedlem, Eydis Huld Helgadottir, Breigata 18
Styremedlem, Silje Fossøy, Breigata 20
Styremedlem, Andreas-Johann Ulvestad, Breigata 14 C
Styremedlem, Mats Brekke, Breigata 14 F
Styremedlem, Parmdeep Singh, Breigata 12
Varamedlem, Thomas Haaland, Breigata 18
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.

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, 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 2022

Regnskapet viser et årsresultat på kr 8 720 967.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Driftskostnadene ble noe lavere enn budsjettert, og det er relatert til strøm og vann- og avløpsavgift som har vært noe vanskeligere å estimere de siste årene. Driftskostnader har økt en del de siste årene. Vedlikeholdskostnadene ble omtrent 850 000 lavere enn budsjettert, og det skyldes i hovedsak at planlagt fasadevask med maling av vinduskarmer for 2022 måtte utsettes på grunn av vannmangel i Oslo. I tillegg var det noe gjenstående utgifter til sykkelkur i 2022 som ble aktivert heller enn direkte kostnadsført, altså at kostnaden blir periodisert.

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

Vedlikehold / innkjøp 2022

ABBL har i samråd med 4 Blocks utarbeidet en vedlikeholdsplan. I 2022 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.

Ventilasjon i blokkene

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 støyp problemer for andre og spesielt naboleiligheter.

Vi startet høsten 2022 med en ny gjennomgang av alle leiligheter i B12, B18 og B20 sammen med teknikere for å kontrollere at alle hadde korrekt kjøkkenhette. Bakgrunnen for dette var at flere hadde klaget på luktproblemer. Denne gjennomgangen avdekket at flere hadde installert kjøkkenhette med motor eller at kjøkkenhette var defekt. Andelseiere er nå pålagt å bytte kjøkkenhette/utbedre kjøkkenhette.

Styret forsøker å informere spesielt nye andelseiere om at kjøkkenhetter med motor ikke er tillatt. Ved klager gjennomfører vi befaringer av enkeltleiligheter med ventilasjonsteknikere for å kontrollere kjøkkenhetter og ventilasjon. Det er også lagt ut informasjon om ventilasjon og kjøkkenhetter på våre hjemmesider. En slik gjennomgang som vi nå har gjennomført er svært krevende og kostbar og vi henstiller derfor alle andelseiere om å være nøye å sjekke grundig før de installerer ny kjøkkenhette.

Ventilasjon i rekkehusene

Rekkehusene har eget ventilasjonsaggregat. Det er heller ikke tillatt å montere kjøkkenhette 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 er 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 gjennomspytt enkeltradiatorer, byttet deler og deretter luftet anlegget. Hele varmeanlegget i borettslaget er også gjennomspytt. Det gjøres også filterskift i fjernvarmeanlegget flere ganger i året for å sikre best mulig gjennomstrømning. Få leiligheter melder nå om problemer og vi gjør nå kun vurderinger i enkelttilfeller om ytterligere utbedringer.

Sykkelskur

Vi fikk sommeren 2022 montert elektronisk brikkelås på porten til sykkelskuret. Leverandøren av porten har bistått oss i arbeidet med å få porten til å virke som

forventet. Det var svært mye arbeid for å få dette på plass. Vi fikk også levert innredning til sykkelskuret høsten 2022. Totalkostnad for sykkelstur inkludert innredning fratrasket tilskudd fra Oslo kommune er på ca. kr. 600.000.

Vinduer

Sommeren 2002 byttet Norgesvindu totalt 10 vinduer som hadde råtnet. Vi inngikk en avtale med leverandøren Norgesvindu og fikk dette godkjent som en delvis reklamasjon og betalte dermed totalt kr. 37.500 for denne jobben i 2022.

På befaring av vinduer og i meldinger fra andelseiere viste det seg også at det var endel knuste vinduer/glass og disse er nå byttet. Kostnaden på dette i 2022 er på ca kr. 130.000.

Planlagt og delvis igangsatt vesentlig vedlikehold i 2023

Lys

Vi har i vår byttet til LED lys i bodarealene og vi arbeider og vi vil etterhvert som lamper i oppganger blir defekte også bytte disse til samme type lampe som i bodområdene.

VVS

Aktiv rørinspeksjon gjennomførte 22.02.23 en kontroll av VVS anlegget og vurdert behovet for spyling/utbedring. De har kommet til at vi bør gjøre noen mindre ombygginger av noen rørstrekk for å unngå problemer i fremtiden. Dette arbeidet vil vår faste rørlegger utbedre. De mener det ikke er behov å gjennomføre gjennomspyling.

Justering av terrassedører i B12, B18 og B20 samt justering av inngangsdører i rekkehusene

Alle terrassedører i B12 er nå justert og arbeidet med å justere terrassedører i B18 og B20 er i gang. Det har også vist seg at det er behov for å justere både inngangsdører og terrassedører i rekkehusene og dette er også igangsatt. Arbeidet med å justere alle dører har vist seg å bli ganske omfattende og kostnadskrevenende.

Brannsikring av inngangsdører til leiligheter i B12, B18 og B20

I arbeidet med å justere inngangsdører til leilighetene i B12, B18 og B20 har det vist seg at det er manglende brannetting i og ved dørkarmen. Arbeid med å utbedre dette er igangsatt og vi vil også vurdere om det er nødvendig å gjøre ytterligere tiltak for å bedre brannsikkerheten i blokkene i samråd med Sweco.

B12 utbygging

Vi har fått utarbeidet tegninger til utbygging av B12 inngangsparti fra Kritt Arkitekter. Saken vil bli lagt frem på generalforsamlingen som egen sak.

Kameraovervåking

Leverandøren gjennomførte service og utbedringer av vår kameraovervåking i januar. Et ødelagt kamera ble skiftet ut på takterrassen til Breigata 12, og et nytt kamera som filmer inngangen til sykkelskuret er satt opp.

Utett membran bakgård

Polygon AS er i gang med å bistå oss med å vurdere og foreslå tiltak for å tette membran i bakgården. Deres foreløpige konklusjon er at dette arbeidet blir langt mindre omfattende enn vi fryktet. Vi vil motta en rapport i løpet av kort tid med forslag til utbedringer.

Renovasjon

Jobbes med å finne en løsning med en presse som skal kunne bedre situasjonen med overfylte papp- containere og samtidig kutte ned på antall dager fra tre til to med henting av restavfall.

Avtalt arbeid 2023

- Maling av vinduer og terrassedører i B12, B18 og B20
- Fasadevask B12, B18 og B20

Kommende 5-års periode

Planlagt vedlikehold i 2023/2024 - dersom vi har økonomi

- Erstatte ødelagte fordelerskap i oppgang B12, B18 og B20
- Utbygging av inngangsparti B12

Kommende 5 års periode

- Maling av oppganger og trapper i B18 og B20
- Høyde på rekkverk takterrasse på nr 20 bør vurderes
- Ventilasjonsrens av kanaler til tak
- Utskiftning av terrassebord
- Vask/overflatebehandling av takterrasser

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 hadde frem til 1.04.22 to ansatte – vaktmester og renholdsmedarbeider i deltidsstilling.

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.

Kommunikasjon

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.

Valgkomite

Valgkomiteen som ble valgt på generalforsamlingen i 2022 var:

Øyvind Vågsvær, Bjørn Olav Salvesen og Maren Steinmoeggen.

Bjørn Olav Salvesen solgte sin andel og har flyttet og ønsket dermed å tre ut av valgkomiteen.

Valgkomiteen har deretter bestått av Øyvind Vågsvær og Mats Brekke.

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

Parmdeep: Vaktmester og renholdsmedarbeider, skadedyr og renovasjon

Eydis: Oppfølging av mail, hjemmesider og nyhetsbrev, bruksoverlating

Andreas Johan: Nøkler, kameraovervåking, postkassesystemer

Thomas/Mats: Vedlikehold og HMS

Styret har møter ca en gang i måneden. Siden styret har bestått av 6 personer.

Mats Brekke trakk seg fra styret høsten 2022 som følge av familiesituasjon (to små barn). Thomas Haaland har deretter bidratt som fast styremedlem.

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

Styrets arbeid er fortsatt krevende med mange løpende saker som krever tid både på dagtid og kveldstid.

Vårt arbeid med systematisk skadeforebygging har medført at vi nå har en positiv trend med hensyn på skader. Det har også i 2022 vært færre forsikringssaker enn foregående år, men. vi hadde en større vannskade fra taknedløp i B12 som medførte skader i gangen i de øverste etasjene 20 desember 2022.

Det er også en reduksjon i hærverk og andre skader. Imidlertid ser vi at enkelte andelseiere hsetter møbler og hvitevarer i bodområdene 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 hsetter 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. Vi er svært fornøyd med det arbeidet Vaktmester Andersen utfører for oss.

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. foreståes 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. Se mer info her: <https://www.aimopark.no/en/cities/oslo/norbygata-p-hus/>

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 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 og på nytt 01.11.22.

Avregning av varmtvann og fjernvarme for 2022 er gjennomført.

Brannsikkerhet

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst en 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.

Dette er IKKE tillatt å oppbevare propan i kjellerbod. Det er heller ikke tillatt å benytte kullgrill på egen terrasse eller felles takterrasser.

Styret arbeider 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.

På generalforsamlingen i mai 2022 ble det besluttet at vi inngikk 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 Rørleggetjenester og fjernvarme
- Hamstad Ventilasjon Ventilasjon Egner Elektro
- Schindler Heis
- Lynet Internett
- Honeywell Brannvarslingssystemer
- Låshuset Larsen Porttelefon, låsesystem og dørautomatikk

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Styret i Borettslaget 4 Blocks

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.05.2023

Resultatregnskap Borettslaget 4 Blocks, 2022

	Note	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	4 936 669	4 867 517	4 857 120	5 254 000
Annen driftsinntekt	2	9 189 517	8 995 242	8 703 000	9 952 000
Sum driftsinntekter		14 126 186	13 862 759	13 560 120	15 206 000
Utgifter					
Lønnskostnad	3	291 839	469 888	317 500	228 000
Annen driftskostnad	4	2 394 150	2 137 236	2 660 750	3 122 000
Vedlikehold, innkjøp	5	884 992	1 563 657	1 740 000	2 320 000
Årets avskrivninger driftsløsøre, inventar	8	185 983	104 568	183 000	217 000
Sum driftskostnader		3 756 964	4 275 349	4 901 250	5 887 000
Driftsresultat før finansposter		10 369 222	9 587 410	8 658 870	9 319 000
Finansielle poster					
Finansinntekt	6	72 700	5 706	4 000	4 000
Finanskostnad	7	1 720 955	1 246 212	1 285 000	1 887 000
Sum finansposter		-1 648 255	-1 240 506	-1 281 000	-1 883 000
Ekstraordinære poster					
Årsresultat	11	8 720 967	8 346 904	7 377 870	7 436 000

Balanse Borettslaget 4 Blocks, 2022

	Note	Balanse 2022-12	Balanse 2021-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter		246 515 000	246 515 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontor ol	8	743 262	759 684
Sum varige driftsmidler		247 258 262	247 274 684
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		247 258 262	247 274 684
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		287 723	140 415
Andre fordringer	9	548 168	799 247
Sum fordringer		835 890	939 662
Bankinnskudd, kasse o.l	10	3 690 226	2 399 410
Sum omløpsmidler		4 526 117	3 339 072
Sum eiendeler		251 784 379	250 613 756

Balanse Borettslaget 4 Blocks, 2022

	Note	Balanse 2022-12	Balanse 2021-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt andelskapital	11	490 000	490 000
Opptjent egenkapital			
Andre fond	11	53 298 532	44 577 565
Sum egenkapital		53 788 532	45 067 565
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	12, 15	141 526 034	150 141 793
Øvrig langsiktig gjeld	13	49 205 000	49 205 000
Individuelt lån		5 821 000	4 972 987
Sum langsiktig gjeld		196 552 034	204 319 780
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		451 908	242 932
Forskudd felleskostnader		329 277	187 454
Annen kortsiktig gjeld	14	662 629	796 024
Sum kortsiktig gjeld		1 443 813	1 226 411
Sum gjeld		197 995 847	205 546 191
Sum egenkapital og gjeld		251 784 379	250 613 756

Borettslaget 4 Blocks

Sted: _____, dato: _____

Tone Lien
Styreleder

Silje Fossøy
Styremedlem

Parmdeep Singh
Styremedlem

Mats Brekke
Styremedlem

Eydis Huld Helgadóttir
Styremedlem

Andreas-Johann Ulvestad
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 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Felleskostnader	4 737 240	4 737 240	4 737 120	4 924 000
Innbetaling for bredbånd	82 810	0	0	200 000
Avdrag ordinære lån	93 609	108 619	100 000	100 000
Renter ordinære lån	23 010	21 658	20 000	30 000
Sum	4 936 669	4 867 517	4 857 120	5 254 000

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Salg nøkler/håndsendere	3 855	500	0	0
Diverse inntekter	0	26 698	0	0
Renter og omkostninger IN-lån	1 582 208	1 231 222	1 057 000	3 328 000
Akonto avdrag IN-lån	7 351 467	7 677 144	7 646 000	6 624 000
Nedkvittering av IN andeler	251 987	59 678	0	0
Sum	9 189 517	8 995 242	8 703 000	9 952 000

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Lønn	49 799	187 340	70 000	0
Påløpte feriepengar	5 976	22 481	8 500	0
Styrehonorar	200 000	200 000	200 000	200 000
Andre honorarer	0	2 000	0	0
Arbeidsgiveravgift	35 222	54 897	38 000	28 000
Arbeidsgiveravgift feriepengar	843	3 170	1 000	0
Sum	291 839	469 888	317 500	228 000

På starten av året hadde borettslaget to deltidsansatte; en vaktmester og en renholder. Mot slutten av året ble disse stillingene avviklet, og det er ikke lenger ansattforhold i borettslaget. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Strøm nett/kraft	192 543	214 113	250 000	250 000
Vann- og avløpsavgift	462 364	523 717	580 000	630 000
Renovasjon	374 233	376 428	370 000	420 000
Containerleie	36 343	26 105	30 000	30 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	97 634	0	0	200 000
Forsikring	485 133	493 934	546 500	609 000
Forvaltning og revisjon	229 666	218 412	230 000	237 000
Innbetalingservice	3 626	4 306	4 000	4 000
Juridisk rådgivning/bistand	0	0	50 000	50 000
Serviceavtaler	137 079	96 994	150 000	150 000
Brannsikring	29 093	25 177	25 000	30 000
Serviceavtale skadedyr	32 784	30 921	40 000	40 000
Kontingenter	500	500	500	500
Kontigent Huseiernes Landsforbund	2 650	2 050	2 000	3 000
HMS	14 800	4 625	15 000	15 000
Vaktmestertjeneste	114 000	0	113 000	150 000
Overvåkning	4 001	4 196	4 500	4 500
Matteservice	7 785	0	20 000	0
Renhold	136 845	24 288	119 250	200 000
Renhold renovasjonsanlegg	2 518	5 674	0	5 000
Heis service/drift	35 090	37 356	40 000	40 000
Heis offentlig	12 353	8 235	10 000	10 000
Utgifter v/styret	3 378	3 038	5 000	5 000
Kurs/seminarer	0	0	3 000	3 000
Rekvisita, porto, mm	4 878	5 654	12 000	5 000
Datautgifter o.l	1 983	2 428	3 000	3 000
Telefonutgifter	8 655	14 663	15 000	10 000
Fellesarrangement/dugnad	1 862	1 323	5 000	2 500
Leie av lokale	0	1 700	4 000	2 000
Gebyr	6 615	7 233	4 000	7 000
Blomster/gaver	1 598	4 167	5 000	1 500
Diverse	-45 858	0	5 000	5 000
Sum	2 394 150	2 137 236	2 660 750	3 122 000

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret.

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Materialer, redskap, verktøy	14 567	7 306	10 000	15 000
Maling, beis, olje	0	0	0	750 000
Vinduer, glassarbeider	152 610	23 884	350 000	0
Låser, nøkler, ringeanlegg	79 965	26 053	65 000	50 000
Skilt	463	281	0	0
Postkasser	2 065	13 725	0	0
Vedlikehold bygg	93 066	648 703	500 000	750 000
Port	42 625	0	0	0
Dører/inngangspartier	16 563	0	0	0
Heis	59 585	63 116	75 000	100 000
Overvåkning	0	0	0	10 000
Ventilasjon	49 357	101 689	120 000	75 000
VedlikeholdVVS	239 048	373 318	150 000	100 000
Elektriker, materialer	99 168	38 724	120 000	200 000
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	0	9 918	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	10 106	41 226	100 000	0
Sand, pukk, salt	1 366	0	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	0	0	50 000	70 000
Egenandel skade	-6 000	0	20 000	20 000
Brannsikringstiltak	22 025	70 813	30 000	30 000
Teknisk bistand	8 415	144 902	150 000	150 000
Sum	884 992	1 563 657	1 740 000	2 320 000

Note 6 - Finansinntekt

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Renter på restanse	8 807	3 148	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	2 167	4 000	4 000
Renter plasseringskonto	6 782	392	0	0
Finansinntekt	57 110	0	0	0
Sum	72 700	5 706	4 000	4 000

Note 7 - Finanskostnad

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Renteutgifter langsiktig lån	1 720 955	1 246 212	1 285 000	1 887 000
Sum	1 720 955	1 246 212	1 285 000	1 887 000

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

	Vannmåler	Uteanlegg plattning, bod, grill	Postkassesyste	Utemøbler	Sykkelskur	Sykkelparkering ink tilskudd
Anskaffelseskost pr.01.01 :	89 575	300 000	249 341	125 687	261 825	0
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	169 561
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	89 575	300 000	249 341	125 687	261 825	169 561
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	60 233	180 000	83 114	69 826	56 729	2 826

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

Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	29 342	120 000	166 227	55 861	205 096	166 735
Årets avskrivninger :	9 028	30 000	49 868	41 896	52 365	2 826
Anskaffelsesår :	2016	2016	2021	2021	2021	2022
Antatt levetid i år :	10	10	5	3	5	5

Noten viser estimert saldo pr. 31.12 og årlige avskrivninger

Note 9 - Andre fordringer

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Annen restanse	2 250	0
Restanse miljøgebyr (mva)	50	200
Periodisering kostnader	0	3 743
Andre kortsiktige fordringer	506 766	788 251
Erstatningsmessige skader	0	2 250
Fordring eiere	39 102	4 804
Sum	548 168	799 247

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Bankinnskudd (driftskto)	3 083 052	1 894 149
Sparekonto Boligbanken	607 174	500 392
Skattetrekkskonto	0	4 870
Sum	3 690 226	2 399 410

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Innskutt andelskapital	490 000	490 000
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	44 577 565	36 230 661
Fra årets resultat	8 720 967	8 346 904
Sum andre fond/udekket tap	53 298 532	44 577 565
Sum egenkapital	53 788 532	45 067 565

Note

Note 12 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2022-12	Balanse 2021-12
OBOS-lån	663 000	756 609
Pantelån 11501672 7 Husbanken	31 689 794	33 355 599
Pantelån 11501674 3 Husbanken	41 461 316	43 711 936
Pantelån 11501778 8 Husbanken	67 711 924	72 317 649
Sum	141 526 034	150 141 793

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 2022-12	Balanse 2021-12
Borettsinnskudd	49 205 000	49 205 000
Sum	49 205 000	49 205 000

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Skattetrekk	0	4 870
Arbeidsgiveravgift	0	5 333
Påløpt arbeidsgiveravgift	843	3 170
Påløpte feriepenger	5 977	22 481
Påløpte renter	406 824	179 074
Påløpte kostnader	3 743	321 989
Forskudd inkassogebyr (mva)	0	250
Annen kortsiktig gjeld	240 000	251 332
Utleggskonto	5 243	7 526
Sum	662 629	796 024

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:	1.729 %	1.729 %	1.729 %	4.50 %
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:	72 317 649	43 711 936	33 355 599	756 609
Avdrag i perioden:	4 605 725	2 250 620	1 665 805	93 609
Lånesaldo 31.12:	67 711 924	41 461 316	31 689 794	663 000
Saldo 5 år frem i tid:	52 021 384	30 745 274	24 073 946	157 241
Andelssaldo 01.01:	734 353	3 043 588	1 195 047	0
Innbetalt IN i perioden:	1 100 000	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	35 599	156 707	59 682	0
Andelssaldo 31.12:	1 798 754	2 886 881	1 135 365	0
Sum pantegjeld for lån:	69 510 678	44 348 197	32 825 159	663 000

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11501672 7	13	2 188 344	28 448 472
	1	2 003 038	2 003 038
	1	1 238 285	1 238 285
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11501674 3	1	1 888 916	1 888 916
	1	1 800 373	1 800 373
	1	1 741 344	1 741 344
	1	1 711 830	1 711 830
	1	1 682 315	1 682 315
	1	1 652 801	1 652 801
	2	1 623 287	3 246 574
	1	1 587 870	1 587 870
	1	1 534 744	1 534 744
	1	1 475 715	1 475 715
	1	1 463 910	1 463 910
	1	1 357 658	1 357 658
	1	1 328 144	1 328 144
	2	1 233 698	2 467 396
	2	1 174 669	2 349 338
	2	1 127 447	2 254 894
	2	1 103 835	2 207 670
	2	1 080 224	2 160 448
	2	1 056 612	2 113 224
	2	1 033 001	2 066 002
	2	1 003 486	2 006 972
	1	865 491	865 491

Gjeld

	1	497 689	497 689
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11501775 8	1	1 981 388	1 981 388
	2	1 951 367	3 902 734
	1	1 891 324	1 891 324
	1	1 831 282	1 831 282
	1	1 795 257	1 795 257
	1	1 771 240	1 771 240
	1	1 711 198	1 711 198
	1	1 657 160	1 657 160
	1	1 627 139	1 627 139
	1	1 621 135	1 621 135
	1	1 585 110	1 585 110
	1	1 561 093	1 561 093
	1	1 531 072	1 531 072
	1	1 501 051	1 501 051
	1	1 410 988	1 410 988
	2	1 386 971	2 773 942
	1	1 380 967	1 380 967
	1	1 374 963	1 374 963
	2	1 356 950	2 713 900
	1	1 350 946	1 350 946
	1	1 344 942	1 344 942
	2	1 326 929	2 653 858
	2	1 314 921	2 629 842
	1	1 308 917	1 308 917
	1	1 290 904	1 290 904
	2	1 278 896	2 557 792
	1	1 248 875	1 248 875
	1	1 218 854	1 218 854
	2	1 212 849	2 425 698
	1	1 188 833	1 188 833
	1	1 164 816	1 164 816
	2	1 158 812	2 317 624
	1	1 134 795	1 134 795
	1	1 128 790	1 128 790
	1	1 110 778	1 110 778
	1	1 098 769	1 098 769
	1	1 080 757	1 080 757
	1	1 074 753	1 074 753
	1	1 050 736	1 050 736
	1	1 020 715	1 020 715
	1	592 150	592 150
	1	94 837	94 837
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207795895	15	10 325	154 875
	1	9 204	9 204
	8	8 295	66 360
	1	8 181	8 181
	1	7 954	7 954
	3	7 840	23 520

Gjeld

5	7 499	37 495
2	7 386	14 772
1	7 272	7 272
1	7 158	7 158
3	7 045	21 135
8	6 590	52 720
8	6 363	50 904
4	5 795	23 180
4	5 681	22 724
9	5 568	50 112
4	5 340	21 360
20	4 204	84 080

Note 16 - Disponible midler

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Disponible midler per 01.01	2 112 662	894 164
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	8 720 967	8 346 904
Tilbakeføring avskrivninger	185 983	104 568
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-8 867 746	-11 628 786
Opptak lån	1 100 000	5 032 665
Årets endring disponible midler	1 139 203	1 855 351
Disponible midler 31.12	3 082 304	2 112 661

Resultat og balanse med noter for Borettslaget 4 Blocks.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget 4 Blocks

Styreleder	Tone Lien (sign.)	08.05.2023
Styremedlem	Silje Fossøy (sign.)	02.05.2023
Styremedlem	Eydis Huld Helgadottir (sign.)	04.05.2023
Styremedlem	Mats Brekke (sign.)	02.05.2023
Styremedlem	Parmdeep Singh (sign.)	03.05.2023
Styremedlem	Andreas-Johann Ulvestad (sign.)	04.05.2023

Til generalforsamlingen i Borettslaget 4 Blocks

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget 4 Blocks' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 modifierer 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, 9. mai 2023
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

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-05-09 14:13:53 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/validator>

REGISTRERINGSBLANKETT

Ordinær generalforsamling i Borettslaget 4 Blocks

Tid: torsdag 25.05.2023 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.