

Borettslaget 4 Blocks

The logo consists of a dark green circle containing the white text "ABBL".

ABBL

The background features abstract geometric shapes in dark green and light green, with a pixelated pattern along the boundaries.

Ordinær generalforsamling | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

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 delta i Ordinær generalforsamling 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.

Borettslaget 4 Blocks

Til andelseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget 4 Blocks

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Borettslaget 4 Blocks

Tid: mandag 16.06.2025 kl. 18:00

Sted: Frivillighetshuset, Kolstadgata 1, Tøyen

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Forvaltningsrådgiver Helge Sundquist foreslås til møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Forvaltningsrådgiver Helge Sundquist foreslås 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 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.
Regnskapet viser et overskudd på kr. 7.240.705.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

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

6.1 Fullmakt til å nedbetale OBOS-lånet

Bakgrunn: I 2019 hadde ikke borettslaget penger til å dekke løpende utgifter etter flere år med store utgifter og det ble besluttet at det var behov for å ta opp et lån på kr 1.000.000 for å håndtere løpende og nødvendige utgifter.

Status i dag: Det har blitt jobbet mye med bedring av likviditet, samtidig som det ved flere anledninger har dukket opp uforutsette, store kostnader som har gjort det vanskelig å tilbakebetale dette lånet i sin helhet. Styret vurderer likviditeten løpende, og ser nå at borettslaget nærmer seg en situasjon der nedbetaling kan gjennomføres.

Lånet som ble inngått er utenfor Husbanken, og derfor på andre vilkår. Lånet har 6,2% rente opp mot de andre lånene som har 4,5% rente. Vi har betalt ned over halvparten, så restgjeld er p.t. 446 000kr. Om vi hadde hatt mulighet til å nedbetale lånet nå, vil vi spare ca 50 000 kr i renter og gebyr mellom nå og lånets avtalte avslutning i 2029 med nåværende rentesats. Styret må vurdere likviditeten og andre prosjekter før nedbetaling.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å nedbetale nevnte lån når likviditeten tilsier det.

Styrets innstilling: Styret ønsker å gjennomføre denne nedbetalingen så snart det lar seg gjøre, men det er også noen vurderinger rundt planlagt vedlikehold som må gjøres før dette kan betales. Det ønskes derfor en fullmakt fra generalforsamlingen til å gjennomføre denne nedbetalingen når styret ser at dette kan gjennomføres.

6.2 Fullmakt til gjennomføring av vedtatt utbygging av inngangsparti i Breigata 12

Bakgrunn:

På generalforsamlingen i 2020 ble det gitt fullmakt til å bygge ut inngangspartiet i Breigata 12 og oppføre sykkelkur i bakgården, med en samlet kostnadsramme på 700 000 kr. Sykkelskuret ble ferdigstilt kort tid etter, og vi fikk innvilget støtte fra Oslo kommune for dette.

Bygging av sykkelskuret hadde førsteprioritet, og mens dette pågikk ble ulike løsningsforslag for utbygging av inngangspartiet tegnet av arkitekter, og det er brukt en del tid på søknad og dialog med Oslo kommune for å få det godkjent.

Siden utbygging av inngangspartiet har vist seg å bli ganske dyrt og ikke kunne gjøres innen kostnadsrammen fra generalforsamlinga, er andre tiltak blitt utprøvd som belysning, justering av lukketider på dørene våre, avtale om at parkeringsgarasje skal være nattelåst og lignende.

Tiltakene har ikke vært nok, og problematikken med uønskede personer som særlig

på nattetid bruker det skjermede området framfor døra vår til opphold med sprøyter og andre ting som ligger igjen, er fortsatt et problem.

Status i dag:

Styret mener at problemstillingen med uønskede personer som oppholder seg foran inngangsdøra og som medfører ubehagelige situasjoner for beboerne våre ikke kan løses på særlig andre måter enn utbygging.

Styret mener det nå er et bedre tidspunkt å gjennomføre det gjenstående tiltaket – utbyggingen av inngangspartiet i Breigata 12 – slik det ble vedtatt i 2020.

Kostnadsramme:

Det foreligger flere ulike alternativer - fra enkel utbygging rent for øking av sikkerhet til en mer omfattende løsning hvor det arealet som skapes blir brukt til noe nyttig for borettslaget - som toalett for håndverkere (eller beboere som skal pusse opp badet sitt) til utleiehybel for beboere som har besøk.

Estimater for ombygging spriker fra 500.000 kr til 1.500.000 kr, men det understrekes at dette er grove estimater og vil endre seg da byggebransjen har hyppige justeringer av priser for tiden, særlig på grunn av kostnad på materiale. Det vil legges vekt på å holde nivået så lavt som mulig.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gjennomføre utbygging av inngangspartiet i Breigata 12, i tråd med tidligere vedtak og innenfor kostnadsrammen kr. 500.000 til kr. 1.500.000.

Styrets innstilling: Selv om det allerede foreligger et vedtak, ønsker styret en oppdatert fullmakt til å sette i gang tiltaket. Det er naturlig å forvente at kostnadsnivået vil være høyere enn i 2020, og styret vil innhente pristilbud før eventuell igangsetting. Gjennomføring forutsetter at tiltaket lar seg realisere innenfor en økonomisk forsvarlig ramme for borettslaget.

7. Budsjettforslag for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025. Budsjettet viser et overskudd på kr. 5.849.755.

Renter og avdrag tilhørende IN-lån justeres i tråd med renteendringer 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

Sittende styre består av:

Styreleder, Parmdeep Singh
Styremedlem, Inger Tone Kleven
Styremedlem, Silje Fossøy
Styremedlem, Andreas-Johann Ulvestad
Styremedlem, Lis-Iren Kjæran Pedersen
Styremedlem, Mark Kagabo Kibibiro
Styremedlem, Kiran Altaf
Varamedlem, Mats Brekke
Varamedlem, Kamran Nabi

8.1 Valg av styreleder

Styreleder Parmdeep Singh er ikke på valg, sitter til 2026.

8.2 Valg av styremedlemmer

Silje Fossøy er ikke på valg, sitter til 2026.
Inger Tone Kleven er ikke på valg, sitter til 2026.
Kiran Altaf er ikke på valg, sitter til 2026.
Mark Kagabo Kibibiro er på valg.
Andreas-Johann Ulvestad er på valg.
Lis-Iren Kjæran Pedersen er på valg.

8.3 Valg av varamedlemmer

Kamran Nabi er på valg.
Mats Brekke er på valg.

8.4 Valg av valgkomité

Styret har siden forrige årsmøte hatt fullmakt til å utnevne valgkomite.
Styret ønsker at kandidater melder seg til valgkomiteen til dette årsmøtet.

Protokoll fra ordinær generalforsamling vil bli publisert på **Min Side**:
<https://abbl.bbl.no/minside>

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, Parmdeep Singh, Breigata 12
Styremedlem, Inger Tone Kleven, Breigata 12
Styremedlem, Silje Fossøy, Breigata 20
Styremedlem, Andreas-Johann Ulvestad, Breigata 14 C
Styremedlem, Lis-Iren Kjæran Pedersen, Breigata 12
Styremedlem, Mark Kagabo Kibibiro, Breigata 20
Styremedlem, Kiran Altaf, Breigata 18
Varamedlem, Mats Brekke, Breigata 14 F
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 93323768.

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 inn til Gjensidige. Dette er noe som gjøres av styret.

Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 12.000.

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.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Borettslaget 4 Blocks bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr 7.240.705.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Bortsett fra arbeid på tak på rekkehus som ble budsjettet med kr 1.000.000 høyere på grunn av informasjon styret satt på da budsjettet ble utarbeidet. Underveis i arbeidet fikk styret noe endret informasjon og omfang av arbeidet ble redusert. Viser til avsnitt om gjennomført vedlikehold.

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

Styrets arbeid

Styret har i løpet av året fulgt opp daglig drift og vedlikehold i borettslaget, håndtert henvendelser fra beboere, og hatt jevnlig dialog med vaktmester, leverandører og håndverkere. Vi har jobbet med flere vedlikeholdsprosjekter, behandlet forsikringssaker, og tatt stilling til reklamasjoner og utbedringer. I tillegg har vi planlagt fremtidige tiltak og hatt fokus på å sikre en god og trygg bomiljø for alle beboere.

Utført vedlikehold / innkjøp 2024

Ventilasjon i borettslaget

Det har vært enkelte feil i ventilasjonsanlegget i Breigata 12, som nå er utbedret av Hamstad – vår faste serviceleverandør for ventilasjon. En defekt vifte ble byttet ut.

I blokkene Breigata 18–20 har det også vært problemer med uønsket lukt i enkelte leiligheter. Dette antas å skyldes næringsvirksomheten i lokalene under boligene. Vi er i dialog med utleier, men prosessen går dessverre tregt. Saken er meldt inn til kommunen, og vi håper de kan bistå oss videre.

For å sikre best mulig luftkvalitet i leilighetene, skiftes filtrene i ventilasjonsanlegget fire ganger i året.

Rekkehusene har egne ventilasjonsaggregater, og andelseiere er selv ansvarlige for å bytte filtre to ganger årlig. De får disse utlevert fra styret. Dersom vedlikeholdsplikten ikke overholdes, eller det er gjort inngrep i strid med våre retningslinjer, kan merkostnader for utbedringer bli fakturert den enkelte andelseier.

Mer informasjon om ventilasjon og godkjente kjøkkenheter finnes på vår nettside: www.4blocks.no

Varme

Varmen har i hovedsak fungert godt det siste året, med kun noen få tilfeller av driftsstans. Det oppsto enkelte oppstartsproblemer da Holter startet opp varmeanlegget før vinteren. Det ble da avdekket en feil på en shuntventil, som førte til redusert varmeleveranse fra Celsio. Feilen ble rettet etter noen dager, og anlegget har siden fungert som det skal.

Varmeanlegget ble som vanlig gjennomspylt, og det gjennomføres filterskift flere ganger i året for å sikre god gjennomstrømning og optimal drift.

Vinduer og dører

Et vindu som hadde fått omfattende råteskader er nå utbedret. I tillegg har vi utbedret

flere balkongdører, blant annet ved å feste eller bytte ut løse og knekte lister.

Arbeidet med justering av dører og utskifting av vinduer fortsetter fortløpende. Det gjenstår fortsatt noen balkongdører som trenger justering, og dette vil bli fulgt opp videre.

Lys

Det har blitt jobbet med å bytte ut defekte lyspærer i bakgården, men det har vist seg vanskelig å skaffe riktige lyspærer. Vi fikk tak i noen få, som ble byttet ut i løpet av vinteren.

Det arbeides nå med å finne nye lamper til bakgården som både gir bedre lys og benytter lettere tilgjengelige pærer – eventuelt LED.

Det gjenstår også å bytte ut noen lamper inne i blokkene, og dette vil tas samlet med utskiftingen av utelampene.

VVS

Det har nylig oppstått problemer med et avløpsrør i Breigata 12. Røret hadde sklidd fra hverandre, noe som førte til vannlekkasje i 8. etasje. Røret er nå satt på plass igjen.

Takstmann er i gang med å kontakte berørte andelseiere og kartlegge omfanget av skadene. Det ble sendt ut informasjon til hele blokka, og andelseiere oppfordres til å melde fra dersom de oppdager tegn til fukt.

Utbygging ved inngangen til B12

Utbyggingen av inngangspartiet til Breigata 12 ble satt på vent i fjor, men prosjektet er nå tatt opp igjen. Det arbeides med å finne en egnet løsning og forberede innsending av rammesøknad.

Dette gjøres i samarbeid med Kritt Arkitekter, som også bisto oss i den tidligere fasen. Rammesøknaden forventes sendt inn etter sommeren.

Kameraovervåking

Det har vært noen tekniske feil på enkelte av overvåkningskameraene i borettslaget. Disse blir nå gjennomgått og byttet ut fortløpende.

Målet er å sikre god dekning og driftssikkerhet, slik at kameraene fungerer som de skal og bidrar til økt trygghet i fellesområdene. Vi vurderer også muligheten for å oppgradere enkelte av kameraene.

Renovasjon

Det har ikke vært noen større utfordringer knyttet til papiravfall det siste året, i motsetning til tidligere perioder hvor dette skapte problemer. Dagens løsning fungerer godt, og det er derfor ikke behov for endringer så lenge rutinene følges.

Avfallsskuret holdes låst, og vaktmester sørger for rydding og sammenpressing av papp to ganger i uken. Dette bidrar til god orden og at avfall ikke hopper seg opp.

Forsikringssaker

Det siste året har det vært flere forsikringssaker, og disse har krevd en del tid og oppfølging. De fleste skadene gjelder vannlekkasjer og er nå utbedret, eller i ferd med å bli det.

En lekkasje i taket på ett av rekkehusene er utbedret av Drogseth Bygg AS. Det ble også påvist tilsvarende mangler på taket over trappehuset for samtlige rekkehus. Innledningsvis

ble dette vurdert som alvorlig og kostnadskrevende, men etter grundige vurderinger fra flere tekkefirmaer og takstmann, konkluderte man med at full utskifting ikke var nødvendig. Lokal utbedring er tilstrekkelig for å sikre godkjenning og hindre vanninntrenging.

Vi arbeider nå med å finne en egnet aktør til å gjennomføre disse lokale utbedringene.

I tillegg er det utbedret en mindre skade på taket til Breigata 20.

ISTA – Individuell måling

I løpet av året har vi sagt opp avtalen med ISTA om individuell måling av varmtvann og oppvarming. Dette ble gjort for å unngå automatisk fornyelse av en ny 10-årsavtale, som også ville ha medført et omfattende og kostbart bytte av sendere i samtlige leiligheter.

Vi har erfart at kostnadene knyttet til målingene har vært høye, og styret har til tider vært misfornøyd med tjenestene fra ISTA. For øyeblikket har vi kun en løpende administrativ avtale med dem, mens vi vurderer videre løsninger.

Heis

Det har vært behov for flere utbedringer av heisene i borettslaget det siste året, blant annet utskifting av slidedeler og komponenter som har sviktet.

En større vedlikeholdsjobb er nå under planlegging for alle tre heisene, der bærebeltet må byttes. Dette er en del av vanlig vedlikehold og skjer normalt etter 10–15 års bruk, avhengig av antall kjøreturer. Dette vil være en større kostnad.

Vi har mottatt pristilbud fra Schindler og undersøker nå muligheter for å benytte alternative leverandører som kan tilby en bedre pris.

Internett

I løpet av året har vi valgt å si opp internettavtalen med GlobalConnect. Bakgrunnen for dette var endrede vilkår etter at selskapet kjøpte opp Lynet – noe som ville medført en betydelig prisøkning for borettslaget.

De nye vilkårene ga oss anledning til å si opp avtalen innen to måneder, uten å være bundet til den opprinnelige avtaletiden. Styret benyttet denne muligheten for å sikre en bedre løsning for beboerne.

Vi har nå inngått en ny avtale med Blix Solutions, som tilbyr et bedre produkt til lavere pris.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Planlagt vedlikehold 2025/2026

- Utbedring av heis
- Individuell måling
- Justere dører/vinduer
- Tetting av tak rekkehusene.

Kommende 5-års periode

- Ventilasjonsrens av kanaler til tak
- Maling oppganger og trapper i blokkene
- Høyden på rekkverk takterrasse på nr. 20 bør vurderes
- Det vurderes maling av bygg de kommende årene

Diverse

Arbeidsmiljø

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

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 nås 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 e-post fra beboere. Andre styremedlemmer bidrar

dersom dette er nødvendig. Vårt mål er å besvare e-post så raskt som mulig. Styret har ikke egen telefon.

Borettslaget har også en egen Facebookgruppe, der beboere kan spørre naboer om hva enn de finner relevant. Dette er ikke en kommunikasjonskanal til styret.

Valgkomite

Valgkomiteen som ble valgt på generalforsamlingen i 2024 var:

Det ble ikke valgt noen valgkomite på sist generalforsamling, da ingen ønsket å ta på seg oppgaven. Vi har dog noen beboere som har sagt seg villig til å hjelpe oss i etterkant.

Styrets oppgaver og arbeidsfordeling

Styreleder, Parmdeep: Overordnet ansvar. HMS.

Silje: Ansvar for økonomi, samt styremedlem i sameiet Breigata 18 og 20.

Andreas Johan: Nøkler, kameraovervåking, postkassesystemer og hjemmeside

Mark: Forsikring og diverse

Lis-Iren: Jobbet med å finne nye entreprenører til diverse oppdrag i borettslaget. Samt diverse

Kiran: Byggeteknisk og diverse.

Det har oppstått krevende forsikringsskader den siste perioden, og vi har derfor ikke hatt noen faste ansvarlige for alle. Disse sakene er i større grad fordelt utover styremedlemmer.

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

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

Vi har hatt noe hærverk og andre skader, men høyt antall forsikringsskader.

Vi opplever ikke like mye hensetting av møbler og gjenstander som tidligere, men vil fortsette arbeidet med å følge dette opp og fakturere andelseiere som setter ting igjen i fellesområder.

Vaktmester og renhold

Vi bruker i dag vaktmester Andersen på vaktmestertjenester. Dette har vært varierende, Da det igjen har vært en del utskiftninger av vaktmestere. Samt oppgaver som glipper. Utvendig fellesareal skal bli kontrollert 2 ganger i uka, inkludert søppel- og pappcontainer. Andre oppgaver med varierende frekvens rapporteres til styret.

Vi har gjennom vaktmester Andersen også trappevask 1 gang per uke. Matter i heis og gang byttes jevnlig.

Styret har all kontakt med vaktmester. Beboere som har behov for bistand til håndverkstjenester må selv engasjere dette.

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 beboerne. 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 per 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. Kontakt Ista om dere ikke har dette.

Det vurderes løpende om akonto-beløp må endres.

Styret har ikke enda mottatt grunnlag til fjernvarmeavregning da noen av mottakerenhetene har sluttet å fungere. Vi er i dialog med Ista her, og antar det ikke er lenge til avregning kan skje.

Brannsikkerhet

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

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

Alle leiligheter i Breigata 12, 18 og 20 har brannvarsler tilkoblet felles brannvarslingssystem. Det er også brannslange eller brannslukningsapparat 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 jevnlige kontroller.

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 fellesarealer. 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 trygghets relaterte hendelser.

Kamerabilder blir slettet etter syv 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 opplåsing, men bare andel og ikke person. Av personvern årsaker har derfor få personer tilgang til dette systemet, og logger benyttes bare for undersøkelse av trygghet relaterte 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 sykebler.

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 levere dette gjennom internett, evt kontakte leverandør av nett.

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 2022 har vi leid komprimatorbil 1 gang per år. Dette har medført store besparelser for oss. Vi har samtidig gjennomført gjenbruksdager og denne løsningen vil vi fortsette med.

Næringsdelen i B18 – B20

Det er kommet på plass brannvarsling i næringsdelen i B18.

Representanter fra styret i borettslaget møter jevnlig Oslo Eiendomssenter og har løpende kontakt der det diskuteres saker av felles interesse.

4 Blocks har Avtaler med eksterne leverandører

Holter VVS Rørleggertjenester og fjernvarme•

Hamstad Ventilasjon Ventilasjon Egner Elektro•

Schindler Heis•

GlobalConnect(tidligere Lynet) Internett•

Honeywell Brannvarslingssystemer•

Låshuset Larsen Porttelefon, låsesystem og dørautomatikk•

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Borettslaget 4 Blocks, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	6 266 564	5 252 943	6 268 000	6 648 744
Annen driftsinntekt	2	11 556 180	10 661 981	10 856 000	11 167 907
Sum inntekter		17 822 744	15 914 924	17 124 000	17 816 651
Kostnader					
Lønnskostnad	3	228 200	228 200	228 000	228 200
Avskrivninger	4	189 139	217 069	189 000	189 000
Kostnad lokaler	5	1 966 041	1 804 623	2 172 500	2 196 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	6	8 532	9 759	0	10 000
Reparasjon og vedlikehold	7	1 508 838	2 827 750	2 510 500	2 693 000
Annen driftskostnad	8	1 011 831	1 138 767	1 276 500	1 190 500
Sum kostnader		4 912 580	6 226 168	6 376 500	6 506 700
Resultat før finansielle poster		12 910 164	9 688 756	10 747 500	11 309 951
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	129 279	104 408	50 000	85 556
Finanskostnad	10	5 798 737	4 219 384	5 041 000	5 545 752
Sum finansielle poster		-5 669 459	-4 114 977	-4 991 000	-5 460 196
Årsresultat		7 240 705	5 573 779	5 756 500	5 849 755

Balanse Borettslaget 4 Blocks, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter		246 515 000	246 515 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontor ol	11	337 054	526 193
Sum varige driftsmidler		246 852 054	247 041 193
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		246 852 054	247 041 193
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		59 658	386 010
Andre fordringer	12	294 214	321 303
Sum fordringer		353 872	707 313
Bankinnskudd, kasse o.l	13	5 978 460	3 769 607
Sum omløpsmidler		6 332 332	4 476 921
Sum eiendeler		253 184 386	251 518 113

Balanse Borettslaget 4 Blocks, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt andelskapital	14	490 000	490 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	66 113 016	58 872 311
Sum egenkapital		66 603 016	59 362 311
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	15, 16	123 199 967	131 770 656
Øvrig langsiktig gjeld	17	49 205 000	49 205 000
Individuelt lån		11 399 625	8 873 740
Sum langsiktig gjeld		183 804 592	189 849 396
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		285 855	277 129
Forskudd innbetalinger		229 879	407 691
Annen kortsiktig gjeld	18	2 261 045	1 621 586
Sum kortsiktig gjeld		2 776 778	2 306 406
Sum gjeld		186 581 370	192 155 802
Sum egenkapital og gjeld		253 184 386	251 518 113

Borettslaget 4 Blocks

Sted: _____, dato: _____

 Parmdeep Singh
 Styreleder

 Silje Fossøy
 Styremedlem

 Andreas-Johann Ulvestad
 Styremedlem

 Kiran Altaf
 Styremedlem

 Mark Kagabo Kibibiro
 Styremedlem

 Inger Tone Kleven
 Styremedlem

 Lis-Iren Kjæran Pedersen
 Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Arsregnskapet 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. 30.000,- 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 påkostningstiltakene 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 felleskostnader. 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 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	5 937 820	4 924 199	5 938 000	6 320 000
Innbetaling for internett	198 744	198 744	200 000	198 744
Avdrag ordinære lån	95 000	100 000	95 000	95 000
Renter ordinære lån	35 000	30 000	35 000	35 000
Sum	6 266 564	5 252 943	6 268 000	6 648 744

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Salg nøkler/håndsendere	4 717	5 251	0	0
Diverse inntekter	15 244	178 904	0	0
Renter og omkostninger IN-lån	5 477 568	3 925 888	5 006 000	5 512 584
Avdrag IN-lån	5 626 937	6 274 612	5 850 000	5 655 323
Nedkviktering av IN andeler	431 714	277 325	0	0
Sum	11 556 180	10 661 981	10 856 000	11 167 907

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	200 000	200 000	200 000	200 000
Arbeidsgiveravgift	28 200	28 200	28 000	28 200
Sum	228 200	228 200	228 000	228 200

Note 4 - Avskrivninger

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Avskrivning på inventar	189 139	217 069	189 000	189 000
Sum	189 139	217 069	189 000	189 000

Note 5 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	0	0	2 000	0
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 179 217	986 890	1 218 000	1 332 000
Vaktmestertjenester	157 999	166 451	158 000	206 000
Lys, varme, energi	148 514	152 065	250 000	150 000
Renhold	208 020	178 850	211 000	218 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	234 461	318 367	303 500	250 000
Sommer- og vinterkostnader	37 830	2 000	30 000	40 000
Sum	1 966 041	1 804 623	2 172 500	2 196 000

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy/materialer	6 341	9 759	0	10 000
Driftsmateriale	2 190	0	0	0
Sum	8 532	9 759	0	10 000

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 264 430	2 597 793	2 210 000	1 623 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	298 048	176 599	135 000	1 000 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	23 413	33 358	66 500	50 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	89 000	0
Forsikringsskadesaker	-77 052	20 000	10 000	20 000
Sum	1 508 838	2 827 750	2 510 500	2 693 000

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	248 012	236 696	247 000	260 000

Noter Borettslaget 4 Blocks

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Note 8 - Annen driftskostnad				
Honorar for juridisk bistand	0	0	50 000	50 000
Honorar for teknisk rådgivning	0	71 273	50 000	50 000
Annen fremmed tjeneste	0	0	5 000	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	3 000	0
Elektronisk kommunikasjon	1 610	1 485	10 000	5 000
Porto og andre forsendelseskostnader	8 809	7 929	9 000	10 000
Elektroniske fellesavtaler	198 744	198 744	200 000	220 000
Kontingent, ikke fradragsberettiget	3 600	3 400	3 500	4 000
Gave, ikke fradragsberettiget	0	533	1 500	1 500
Forsikringspremie	537 865	609 984	683 000	565 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	252	0	5 000	5 000
Bank og kortgebyrer	8 102	7 558	7 000	10 000
Kostnader for bomiljøtiltak	4 837	1 165	2 500	10 000
Sum	1 011 831	1 138 767	1 276 500	1 190 500

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	22 225	25 260	0	0
Renter plasseringskonto	40 657	18 504	0	0
Finansinntekt	66 397	60 644	50 000	85 556
Sum	129 279	104 408	50 000	85 556

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	5 798 737	4 219 384	5 041 000	5 545 752
Sum	5 798 737	4 219 384	5 041 000	5 545 752

Note 11 - Driftsmidler, inventar , verktøy , kontormaskiner o.l

	Vannmåler	Uteanlegg plattning, bod, grill	Postkassesystemer	Utemøbler	Sykkelskur	Sykkelparkering ink tilskudd
Anskaffelseskost pr.01.01 :	89 575	300 000	249 341	125 687	261 825	169 561
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
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:	78 289	240 000	182 850	125 687	161 459	70 650
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	11 286	60 000	66 491	0	100 366	98 911
Årets avskrivninger :	9 028	30 000	49 868	13 965	52 365	33 912
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 12 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Andre kortsiktige fordringer	203 861	203 861
Erstatningsmessige skader	4 010	31 099
Fordring eiere	86 343	86 343
Sum	294 214	321 303

Note 13 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	4 465 858	3 143 930
Sparekonto Boligbanken	1 512 602	625 678
Sum	5 978 460	3 769 607

Skattetrekkkonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkkonto for ABBLs klienter

Note 14 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Innskutt andelskapital	490 000	490 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	58 872 311	53 298 532
Fra årets resultat	7 240 705	5 573 779
Sum annen egenkapital	66 113 016	58 872 311
Sum egenkapital	66 603 016	59 362 311

Note 15 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
OBOS-lån	478 878	572 380
Pantelån 11501672 7 Husbanken	26 959 407	30 252 859
Pantelån 11501674 3 Husbanken	33 804 188	36 341 318
Pantelån 11501778 8 Husbanken	61 957 494	64 604 099
Sum	123 199 967	131 770 656

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

Note 16 - 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:	4.571 %	4.571 %	4.571 %	6.20 %
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:	64 604 099	36 341 318	30 252 859	572 380
Avdrag i perioden:	2 646 605	2 537 131	3 293 452	93 502
Lånesaldo 31.12:	61 957 494	33 804 188	26 959 407	478 878
Saldo 5 år frem i tid:	43 058 396	24 770 917	20 078 852	0
Andelssaldo 01.01:	1 870 180	5 919 677	1 083 884	0
Innbetalt IN i perioden:	0	913 536	2 044 063	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	76 615	264 469	90 631	0
Andelssaldo 31.12:	1 793 565	6 568 744	3 037 316	0
Sum pantegjeld for lån:	63 751 059	40 372 932	29 996 723	478 878

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11501672 7	12	1 999 782	23 997 384
	1	1 830 443	1 830 443
	1	1 131 586	1 131 586
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11501674 3	1	1 719 598	1 719 598
	1	1 638 992	1 638 992
	1	1 585 254	1 585 254
	1	1 558 386	1 558 386
	1	1 531 517	1 531 517
	2	1 477 779	2 955 558
	1	1 445 537	1 445 537
	1	1 397 173	1 397 173
	1	1 343 436	1 343 436
	1	1 332 688	1 332 688
	1	1 235 961	1 235 961
	1	1 209 092	1 209 092
	2	1 123 112	2 246 224
	1	1 069 375	1 069 375
	2	1 026 385	2 052 770
	2	1 004 890	2 009 780
	2	983 395	1 966 790
	2	961 900	1 923 800
	2	940 405	1 880 810
	1	913 536	913 536
	1	787 910	787 910
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11501775 8	1	1 817 211	1 817 211

Gjeld

	2	1 789 677	3 579 354
	1	1 734 610	1 734 610
	1	1 679 543	1 679 543
	1	1 646 503	1 646 503
	1	1 624 476	1 624 476
	1	1 569 409	1 569 409
	1	1 492 316	1 492 316
	1	1 486 809	1 486 809
	1	1 453 769	1 453 769
	1	1 431 742	1 431 742
	1	1 404 208	1 404 208
	1	1 376 675	1 376 675
	1	1 375 994	1 375 994
	1	1 294 074	1 294 074
	2	1 272 048	2 544 096
	1	1 266 541	1 266 541
	1	1 261 034	1 261 034
	2	1 244 514	2 489 028
	1	1 239 007	1 239 007
	1	1 233 501	1 233 501
	2	1 216 981	2 433 962
	2	1 205 967	2 411 934
	1	1 200 460	1 200 460
	1	1 183 940	1 183 940
	2	1 172 927	2 345 854
	1	1 145 393	1 145 393
	1	1 117 860	1 117 860
	2	1 112 353	2 224 706
	1	1 090 326	1 090 326
	1	1 068 300	1 068 300
	2	1 062 793	2 125 586
	1	1 040 766	1 040 766
	1	1 035 259	1 035 259
	1	1 018 739	1 018 739
	1	1 007 726	1 007 726
	1	991 206	991 206
	1	985 699	985 699
	1	963 672	963 672
	1	936 139	936 139
	1	543 085	543 085
	1	86 979	86 979
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207795895	15	7 458	111 870
	1	6 648	6 648
	8	5 991	47 928
	1	5 909	5 909
	1	5 745	5 745
	3	5 663	16 989
	5	5 417	27 085
	2	5 335	10 670
	1	5 252	5 252

Gjeld

1	5 170	5 170
3	5 088	15 264
8	4 760	38 080
8	4 596	36 768
4	4 186	16 744
4	4 103	16 412
9	4 021	36 189
4	3 857	15 428
20	3 037	60 740

Note 17 - Øvrig langsiktig gjeld

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Borettsinnskudd	49 205 000	49 205 000
Sum	49 205 000	49 205 000

Note 18 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Fjernvarmeoppgjør	388 831	503 893
Påløpte renter	954 973	841 880
Forskudd inkassogebyr (mva)	50	50
Annen kortsiktig gjeld	915 000	270 000
Utleggskonto	2 190	5 763
Sum	2 261 045	1 621 586

Note 19 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	2 170 515	3 082 304
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	7 240 705	5 573 779
Tilbakeføring avskrivninger	189 139	217 069
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-9 002 404	-10 032 702
Opptak lån	2 957 599	3 330 065
Årets endring disponible midler	1 195 901	-1 128 858
Disponible midler UB	3 555 554	2 170 515

Resultat og balanse med noter for Borettslaget 4 Blocks.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget 4 Blocks

Styreleder	Parmdeep Singh (sign.)	26.05.2025
Styremedlem	Inger Tone Kleven (sign.)	26.05.2025
Styremedlem	Kiran Altaf (sign.)	26.05.2025
Styremedlem	Andreas-Johann Ulvestad (sign.)	26.05.2025
Styremedlem	Mark Kagabo Kibibiro (sign.)	26.05.2025
Styremedlem	Lis-Iren Kjæran Pedersen (sign.)	26.05.2025
Styremedlem	Silje Fossøy (sign.)	26.05.2025

Til generalforsamlingen i Borettslaget 4 Blocks

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget 4 Blocks' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 avviklet.

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
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Wiig, Svein Christian

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-05-30 12:57:58 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://euti.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.