



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 315 319
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BØKKERLØKKA BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 29.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 258 090	3 234 981
Sum inntekter		3 258 090	3 234 981
Kostnader			
Lønnskostnad		143 953	136 920
Annen driftskostnad		1 384 676	10 078 634
Sum kostnader		1 528 629	10 215 554
Driftsresultat		1 729 461	-6 980 573
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 311	15 527
Sum finansinntekter		4 311	15 527
Annen finanskostnad		277 223	234 626
Sum finanskostnader		277 223	234 626
Netto finans		-272 912	-219 099
Ordinært resultat før skattekostnad		1 456 549	-7 199 672
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 456 549	-7 199 672
Årsresultat		1 456 549	-7 199 672
Totalresultat		1 456 549	-7 199 672
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 456 549	-7 199 672
Sum overføringer og disponeringer		1 456 549	-7 199 672



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 867 834	1 867 834
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	2	2
Sum varige driftsmidler		1 867 836	1 867 836
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 867 836	1 867 836
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		407	
Andre fordringer		83 986	82 582
Sum fordringer		84 393	82 582
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 723 819	1 737 331
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 723 819	1 737 331
Sum omløpsmidler		1 808 212	1 819 912
SUM EIENDELER		3 676 047	3 687 748



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 000	8 000
Sum innskutt egenkapital		8 000	8 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 535 963	8 992 513
Sum opptjent egenkapital		-7 535 963	-8 992 513
Sum egenkapital		-7 527 963	-8 984 513
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 108 780	11 069 562
Øvrig langsiktig gjeld		79 000	79 000
Sum annen langsiktig gjeld		10 187 780	11 148 562
Sum langsiktig gjeld		10 187 780	11 148 562
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		429 070	417 046
Leverandørgjeld		276 398	1 032 035
Annen kortsiktig gjeld		310 762	74 618
Sum kortsiktig gjeld		1 016 231	1 523 699
Sum gjeld		11 204 011	12 672 261
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 676 047	3 687 748



Årsmøte 2021

Bøkkerløkka Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 13. april - 21. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Bøkkerløgga Borettslag. Avstemningen åpner 13. april kl. 09:00 og lukker 21. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/18>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Honorar til valgkomiteen
6. Skilt på bommen
7. Renovering bad
8. Besøke styremøtet ved større forslag
9. Forbedring av rørsystem
10. Oppgradering/bytte vinduer
11. Oppgradere området langs blokkene
12. Trekke tillatelsen om salg og utbygging av tørkeloftene
13. Endring av tekst i husordensreglene for bruk av vaskekjeller
14. Valg av Delegert til OBOS generalforsamling
15. Valg av valgkomite
16. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Bøkkerløgga Borettslag

Nils Petter Paulsen

Guillaume William Dupuy

Pernille Lillevand Hem

Helge Langvatn

Heidi Vestala



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.
Annicken Michaelsen og Rannveig Windingstad velges som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Annicken Michaelsen og Rannveig Windingstad er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 0018 Bøkkerløkka BRL - Årsrapport.pdf



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Bøkkerløkka Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 13.04.2021
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 21.04.2021

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Bøkkerløkka Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 13.04.2021 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 21.04.2021

Selskapsnummer: 0018 **Selskapsnavn** Bøkkerløkka Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Annicken Michaelsen og Rannveig Windingstad velges som protokollvitner.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 130 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godtgjørelse for valgkomiteen for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 3 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Saker til behandling:**

A) Skilt på bommen

For		Mot	
-----	--	-----	--

B) Renovering av vindu og vinduskarm på bad

For		Mot	
-----	--	-----	--

C) Besøke styremøtet ved større forslag

For		Mot	
-----	--	-----	--

D) Forbedring av rørsystem

For		Mot	
-----	--	-----	--

E) Oppgradering/bytte vinduer

For		Mot	
-----	--	-----	--

F) Forslag om å oppgradere området langs blokkene

For		Mot	
-----	--	-----	--

G) Endre tekst i husordensreglene om bruk av vaskekjeller

For		Mot	
-----	--	-----	--

H) Trekke tillatelsen om salg og utbygging av tørkeloftene

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Helge Langvatn	
Styremedlem	Norunn Standal	
Styremedlem	Jonas Kilmørk Vemøy	
Varamedlem	Øyvind Øverli	
Varamedlem	Andreas Gøbel	
Varamedlem	Jørgen Randen Johnson	

Valg av delegert til OBOS sin generalforsamling (kun medlemslag)

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Helge Langvatn	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Nils Petter Paulsen	Brochmanns Gate 10 A
Nestleder	Guillaume William Dupuy	Brochmanns Gate 10 B
Styremedlem	Pernille Lillevand Hem	Brochmanns Gate 8 A
Styremedlem	Helge Langvatn	Brochmanns Gate 10 A
Styremedlem	Heidi Vestala	Brochmanns Gate 10 C
Varamedlem	Øyvind Øverli	Brochmanns Gate 10 C
Varamedlem	Andreas Gøbel	Brochmanns Gate 10 D
Varamedlem	Jørgen Randen Johnson	Brochmanns Gate 10 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Nils Petter Paulsen Brochmanns Gate 10 A

Varadelegert

Valgkomiteen

Andreas Delsett Brochmanns Gate 10 D
Magnus Flacke Brochmanns Gate 10 B

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Bøkkerløkka Borettslag

Borettslaget består av 80 andelsleiligheter.

Bøkkerløkka Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948315319, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Brochmanns Gt 8-10

Gårds- og bruksnummer :
222 63

Første innflytting skjedde i 1941. Tomten, kjøpt i 1986 er på 4 774 m².

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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



Bøkkerløkka Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 258 090. Dette er kr 5 910 lavere enn budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 528 629. Dette er kr 360 243 lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 1 456 549 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 791 981 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 264 500 til drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt til kr 117 012. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bøkkerløgga Borettslag.

Lån

Bøkkerløgga Borettslag har to annuitetslån i Husbanken, hvorav det ene lånet har en flytende rente på 0,79% og det andre har fast rente på 3,7% frem til 01.01.21. Begge lån avsluttes etter planen i 2025.

Borettslaget har ett annuitetslån i Nordea med flytende rente på 1,8%.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2021 er kr 140 172.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 2 % fra 01.01.2021.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Bøkkerløkka Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Bøkkerløkka Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av ¹²av ⁴⁸Dei norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Bøkkerløkka Borettslag



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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 2. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



BØKKERLØKKA BORETTSLAG ORG.NR. 948 315 319, KUNDENR. 18

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		296 214	1 302 065	296 214	791 981
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 456 549	-7 199 672	1 212 128	1 406 406
Tillegg for nye langsiktige lån	15	0	7 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-960 782	-806 179	-888 000	-950 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		495 767	-1 005 851	324 128	456 406
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		791 981	296 213	620 342	1 248 387
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 808 212	1 819 912		
Kortsiktig gjeld		-1 016 231	-1 523 699		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		791 981	296 213		



BØKKERLØKKA BORETTSLAG ORG.NR. 948 315 319, KUNDENR. 18

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 258 090	3 204 840	3 264 000	3 269 000
Innbetalinger		0	22 041	0	0
Andre inntekter		0	8 100	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 258 090	3 234 981	3 264 000	3 269 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-13 953	-16 920	-16 920	-13 935
Styrehonorar	4	-130 000	-120 000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	5	-6 495	-5 530	-6 000	-6 000
Andre honorarer		-3 000	0	0	-3 000
Forretningsførerhonorar		-136 750	-133 285	-136 752	-136 752
Konsulenthonorar	6	-20 440	-9 378	-5 000	-6 000
Kontingenter		-16 000	-16 000	-16 000	-16 000
Drift og vedlikehold	7	184 612	-8 547 875	-265 000	-264 500
Forsikringer		-117 012	-107 020	-103 000	-117 000
Kommunale avgifter	8	-522 848	-483 754	-484 100	-428 707
Energi/fyring		-53 472	-95 656	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-330 326	-324 394	-325 000	-330 000
Andre driftskostnader	9	-362 944	-355 744	-331 100	-355 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 528 629	-10 215 554	-1 888 872	-1 877 594
DRIFTSRESULTAT		1 729 461	-6 980 573	1 375 128	1 391 406
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 311	15 527	15 000	15 000
Finanskostnader	11	-277 223	-234 626	-178 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-272 912	-219 099	-163 000	15 000
ÅRSRESULTAT		1 456 549	-7 199 672	1 212 128	1 406 406
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 456 549	0		



BØKKERLØKKA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 315 319, KUNDENR. 18

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 442 000	1 442 000
Tomt		425 834	425 834
Andre varige driftsmidler	13	2	2
SUM ANLEGGSMIDLER		1 867 836	1 867 836
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		407	0
Forskuddsbetalte kostnader		83 986	82 582
Driftskonto OBOS-banken		405 037	572 556
Sparekonto OBOS-banken		1 318 782	1 164 774
SUM OMLØPSMIDLER		1 808 212	1 819 912
SUM EIENDELER		3 676 047	3 687 748
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 80 * 100		8 000	8 000
Udekket tap	14	-7 535 963	-8 992 513
SUM EGENKAPITAL		-7 527 963	-8 984 513
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	10 108 780	11 069 562
Borettsinnskudd	16	79 000	79 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 187 780	11 148 562
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		276 398	1 032 035
Påløpte renter		49 708	71 476
Påløpte avdrag		379 362	345 570
Energiavregning	17	215 327	74 548
Annen kortsiktig gjeld	18	95 435	70
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 016 231	1 523 699
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 676 047	3 687 748



12

Bøkkerløkka Borettslag

Pantstillelse	19	19 579 000	19 579 000
Garantiansvar		0	0

Styret i Bøkkerløkka Borettslag
Oslo, 15.02.2021

Nils Petter Paulsen/s/

Pernille Lillevand Hem/s/

Helge Langvatn/s/

Heidi Vestala/s/

Guillaume William Dupuy/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 258 090
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 258 090

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 753
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 800
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 953

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 130 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 027, jf. noten om andre driftskostnader.



NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 495.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-1 438
OBOS Prosjekt AS	-8 593
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 410
SUM KONSULENTHONORAR	-20 440

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

AFRY Norway AS, prosjektledelse	-159 019
Alliero AS, tak-og betongrehab, kreditert	719 625
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	560 606
Drift/vedlikehold bygninger	-218 281
Drift/vedlikehold VVS	-16 716
Drift/vedlikehold elektro	-50 541
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-50 669
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-1 689
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-7 087
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 542
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-19 775
Kostnader dugnader	-5 696
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	184 612

Sum drift og vedlikehold har positivt fortegn. Dette skyldes kreditert beløp i forbindelse med sluttoppgjør av prosjektet tak og betongrehab.

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-315 133
Renovasjonsavgift	-207 715
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-522 848

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-14 026
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 657
Diverse leiekostnader/leasing	-12 348
Verktøy og redskaper	-1 073
Lyspærer og sikringer	-22 094
Vaktmestertjenester	-105 305
Renhold ved firmaer	-104 625
Snørydding	-59 901
Andre fremmede tjenester	-587
Trykksaker	-727
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 027
Andre kontorkostnader	-4 184
Porto	-2 980
Bank- og kortgebyr	-2 474
Velferdskostnader	-18 935
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-362 944

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	303
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 008
SUM FINANSINTEKTER	4 311

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Husbanken	-4 120
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-122 059
Renter og gebyr på lån i Nordea	-151 044
SUM FINANSKOSTNADER	-277 223

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1941	1 442 000
SUM BYGNINGER	1 442 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.222/bnr.63

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER****Vaskemaskin**

Kostpris	41 918	
Avskrevet tidligere	-41 916	
		<u>2</u>
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**0****NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****HUSBANKEN lån 1**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,798 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2002	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 219 457	
Nedbetalt i år	92 214	
		-188 329

HUSBANKEN lån 2

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.01.2021.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,798 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2005	-11 000 000	
Nedbetalt tidligere	7 092 115	
Nedbetalt i år	639 357	
		-3 268 528

Nordea

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-7 000 000	
Nedbetalt tidligere	118 866	
Nedbetalt i år	229 211	
		-6 651 923

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-10 108 780**

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1941	-79 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-79 000

NOTE: 17**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-464 875
SUM INNETEKTER	-464 875

KOSTNADER

Fjernvarme	228 443
Strøm	21 105
SUM KOSTNADER	249 548

SUM ENERGIAVREGNING	-215 327
----------------------------	-----------------

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

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

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Entelios	-9 646
Fortum	-80 987
Oslo Renhold & Vedlikeholdservice	-1 689
Elvia	-3 043
Purregebyr	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-95 435

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	79 000
Pantelån	10 108 780
Påløpte avdrag	379 362
TOTALT	10 567 142

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 442 000
Tomt	425 834
TOTALT	1 867 834



Annens informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Fra april 2020 til og med mars 2021

Styret har i år gjennomført elleve styremøter og et regnskapsmøte. Det har blitt gjennomført to HMS-runder i borettslaget.

På grunn av nedstengingen av samfunnet våren 2020 fikk borettslaget et annerledes år. Vi har fått besøk av blant annet av musikere, tilbudt gjennom Oslo kommune. Vi har og hatt besøk av Feil Teater.

17. mai hadde vi besøk av Bjølsen Ungdomskorps som spilte på plenen mellom blokkene. I mai ble den årlige dugnaden gjennomført, men det ble ikke med en avslutning slik det pleier, med pizza, snacks og drikke.

Av smittehensyn valgte styret å ikke gjennomføre julegrantenning i desember.

HMS

Styret gir ut to skriv som omhandler bruk av bolig. Det ene skrevet tar for seg varme og ventilasjon, det andre skrevet omhandler brannsikkerhet. Disse skrivenes kommer ut til beboerne en gang i året.

Styret har gjennomført HMS-runder en gang i halvåret. Dette gjør vi for å holde et øye med rømningsveier, vaskekjellerne, uteområder osv.

Røykvarslere og brannslukningsapparater i fellesområdene har fått sitt årlige tilsyn.

Utvendig vedlikeholdsarbeid

Det ble arrangert en mini-dugnad i mai hvor utemøblene og huskestativet ble oljet. På fasaden har vaktmesteren festet en løs antenne og han har fjernet malingsølet fra ytterveggen på nr.10.

I desember fikk vi støpt nytt gulv i inngangspartiet til kulvert. Vi har byttet kumlokket på insiden av inngangsdøra til kulverten. (Det lekker noe vann inn kulverten, og dette bør sikt følges opp. Styret har hatt OBOS-Prosjekt til å undersøke kulverten og det er ingen hastesak med å få reparert lekkasjen.)

Borettslaget har en del gamle trær som trenger å bli tatt vare på. Så styret har inngått en avtale med arborist-firmaet Aker Trepleie. De vil beskjære og følge opp alle trærne i borettslaget. Oppfølgingen blir gjort på vinteren.

Borettslaget har hatt gammel og ulik utebelysning. Da det ble en utfordring å skaffe deler for vedlikehold av dette, ble utvendig belysning skiftet ut denne vinteren.

Oppfølging av tak og betongrehabilitering

Nå som tak og betongrehabiliteringen er på plass, har styret har gjennomført kontroll av tak og betongrehabiliteringen med byggleder. Ettermontering av varmekabler og nedløp på fremsiden av nr. 8 og nr. 10 ble gjort ferdig denne høsten. Det ble oppdaget en mindre



vannlekkasje på taket i nr.10C på høsten. Det ble avtalt med Alliero å utbedre denne lekkasjen i januar.

Mindre vedlikeholdsarbeid inne

Det ble under HMS-runden i høst avdekket blant annet manglende branntetting i nr. 8 og nr. 10. Dette ble fulgt opp av vaktmesteren. Tørkesnorer i vaskerommene har blitt festet og det har blitt gjennomført service på tørketrommel og vaskemaskin.

Styret har gått til innkjøp av fingerhåndtak inngangsdører til oppganger og kjeller. Vaktmesteren får dette etter planen på plass i løpet vinteren.

Styret har sørget for å oppdatere nettsiden til borettslaget i denne styreperioden. Isolasjonen på tre soillør på loftet i nr.8 har løsnet etter tak-rehabiliteringen. Dette vil etter planen bli fulgt opp av Alliero i løpet av våren.

Tørkeloftene

Styret har fulgt opp prosessen med muligheten til å selge tørkeloftene i nr. 8 og nr. 10 for loftsutbygging. Her er det fortsatt kartleggingsarbeid som må på plass før prosessen kan fortsette.

Veien videre

Styret har en plan for å bytte hoved-stoppekraner i fyrrømmet, samt bytte en varmpumpe til fjernvarmen. Utover dette vil styret følge opp den daglige driften av borettslaget.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Styret

Styret kontaktes på e-post: bokkerlokka@gmail.com. Se også Bøkkerløkka Borettslag sin hjemmeside på www.bokkerlokka.no for ytterligere informasjon.

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.

Vaktmester

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Oslo Renhold og Vedlikehold, som kan kontaktes på telefon 800 40 666. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må en påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Borettslaget har avtale med 2 clean AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har ikke p-plasser. Parkering i oppkjørsel kun ved av- og pålessing. For ytterligere presisering, se borettslagets hjemmeside.

**Nøkler/skilt**

Nøkler til oppganger kan bestilles ved henvendelse skriftlig p.t. til styret. Andelseier bekoster nøkler selv.

Vaskeri

Fellesvaskeriet finnes i kjellerne i begge blokkene og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Fra januar 2020 ble det gratis å bruke vaskeriene. Dette er en prøveordning frem til august 2020.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6656207. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

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. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle 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.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

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 fås ved henvendelse til OBOS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.



Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Bøkkerløgga Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2019	Tak- og betongrehabilitering	Prosjektet omfatter utskifting av takstein, lekter, takpapp, snøfangere, takrenner/nedløp, utskifting av soilrør, tekking av piper, utskifting av takluker. Betongrehabilitering av gesims og takutstikk, betongrehabilitering av balkonger og brannbalkonger med nye nedløp og sluk.
2018 - 2018	Installert nye branndøreri kjellerne	
2018 - 2018	Kontroll av el-anlegg	
2017	Vannbehandlingsanlegg	Installasjon av vannbehandlingsanlegg for varmeanlegg
2017 - 2017	Maling av vinduer	
2017	Rørfornyng, spill- og overvannsrør	
2016	Oppgradering av søppelskur	
2016	Rensing av ventilasjonsanlegg	
2016	Utvidet uteplatting	
2015	Skiftet låser fellesanlegg	Skiftet låser i ytterdører og fellesanlegg
2014	Tilkobling av fjernvarme	
2014	Oppgradering av fyrrom	
2013	Nye brannslukkere	Nye brannslukkere i leilighetene
2013	Nye brannslukkere + Vinduer+ EI-kjel	Nye brannslukkere i leilighetene Punkterte vinduer ble byttet i 2013 EI-kjel ble byttet
2012	Varmefordelingsmålere + ekspansjonskar	Montering av individuelle varmfordelingsmålere i leilighetene og ny ekspansjonskar i fyrrommet.
2011	Porttelefoner og beslag på kjellerdører	Nye porttelefoner og beslag på kjellerdører. Ny vaskemaskin i nr 8.
2010 - 2011	Vinduer	Punkterte vinduer ble byttet vinteren 2010/2011
2009	Vinduer	Punkterte vinduer ble byttet sommeren 2009
2007	Vinduer	Punkterte vinduer ble byttet april 2007



2006	Trappeoppgangene	Oppussing av trappeoppgangene
2004	Våtromsprosjektet ferdigstilt	
2003	Utskiftning av punkterte vinduer	
2002	Utomhusrehabilitering ferdigstilt	
2002	Våtrom	Igangsetting av våtromsprosjektet.
2000	Oppussing av vaskeriene	
1999	Vinduer, porttelefon, kabeltv	Utskiftning av punkterte vinduer.
		Nye porttelefoner er montert på alle inngangene.
1998	Balkonger og vindu	UPC har installert nytt kabeltv-anlegg. Rehabilitering av balkonger og maling av vinduer
1997	Nye tørketromler, VVS-arbeide mm.	Nye tørketromler, VVS-arbeide, skiftet glass
1996	Nye varmtvannsberedere	
1994 - 1995	Nye vaskemaskiner	
1992	Utskiftning av inngangsdører	
1990	Utskiftning av vannrør og stigeledninger	



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000



Sak 5

Honorar til valgkomiteen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til kr 3 000.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til valgkomiteen settes til kr 3 000.



Sak 6

Skilt på bommen

Forslag fremmet av: Dorota Jarochhowska Hatlevik

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det bør være et skilt som plasseres på bommen med informasjonen for at taxi og sykebil kan skyve manuelt på bommen for å kjøre inn på området. Jeg har sett selv og opplevd selv at beboerne fra oppgang D. og C. må selv gå til drosjen som venter utenfor bommen. Jeg husker at "idémaker" til bommen forsikret at dette kommer ikke til å skje.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. Vi ønsker ikke å oppfordre til innkjøring på borettslagets eiendom. Sperrebommen er så enkel å betjene at vi ser det ikke som nødvendig.

Forslag til vedtak

Nytt skilt med informasjon for drosjer og sykebil at bommen kan skyves manuelt til siden for å kjøre inn på området. Skilt plasseres synlig på bommen.



Sak 7

Renovering bad

Forslag fremmet av: Åsmund Lysen Paulsen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Renovering av vindu og vinduskarm på bad.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. Styret er kjent med problemstillingen, men erfaringsmessig er det lite å hente på felles tilbud når det gjelder utbedring og ikke utskifting. Styret opplyser årlig om at baderomsvinduet bør dekkes til i HMS-skrivet «Bruk av bolig».

Forslag til vedtak 1

Dette gjøres/betales gjennom borettslaget.

Forslag til vedtak 2

Borettslaget finner leverandør og de som ønsker kan benytte dette og tar kostnaden selv.



Sak 8

Besøke styremøtet ved større forslag

Forslag fremmet av: Norbert Pirk

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Ved større saker skal forslagsgiver få lov til å besøke en del av styremøtet for å legge fram sin sak slik at man kan oppklare uklarheter og forenkle kommunikasjonen.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. Det er allerede anledning til å møte styret hvis begge parter ønsker dette. Styret må avgjøre om det er hensiktsmessig i hver enkelt sak. Styret ser ingen grunn til å hjemle dette i et regelverk.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at det ved større saker skal være mulig for forslagsgiver å besøke styremøtet i et kortere tidsrom.



Sak 9

Forbedring av rørsystem

Forslag fremmet av: Kornelia Minsaas

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Hei. Vi er nyinnflyttet til Brochmannsgate 8D og synes rørsystemet i blokka er svært lytt.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. Borettslaget sto ferdigstilt i 1941 og vi må leve med slike lyder. En forbedring/isolering av rørsystemet slik at det ikke blir så lytt, vil koste mye sett opp mot eventuell gevinst.

Forslag til vedtak

Gjøre forbedringer så rørsystemet ikke er så lytt.



Sak 10

Oppgradering/bytte vinduer

Forslag fremmet av: Stine Foldvik

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vinduene i dag trekker og gir dårlig isolasjon. I tillegg er åpnemekanismen begrenset, ved å kun kunne vippe/skyve det utover.

Oslo Kommune gir tilskudd til isolasjon og utskifting av dører og vinduer i borettslag og sameier her i Oslo, som jeg tenkte vi kunne søke om for å redusere utgiftene for oppgraderingen:

<https://www.oslo.kommune.no/tilskudd-legater-og-stipend/tilskudd-til-isolering-og-vinduer/>

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. Borettslaget må ta opp lån for å kunne gjennomføre en slik oppgradering. Økt lån betyr økte felleskostnader. Borettslaget betaler ned på tre lån i dag. To av disse lånene er nedbetalt i 2025. En oppgradering av vinduer og balkongdører kan være aktuelt først etter 2025.

Forslag til vedtak

Forslag mitt går på at vi kunne byttet/oppgradert vinduene, både for å bedre isoleringen slik at vi bruker mindre energi på oppvarming av boliger, men også fornye de mtp. hvordan man åpner de - slik at vinduene kan slås helt opp fra en side.



Sak 11

Oppgradere området langs blokkene

Forslag fremmet av: Marte Madeleine Moen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Fremmer et forslag om å oppgradere blomsterbed og belysning langs blokkene. Mange tilsvarende borettslag har pene blomsterbed med bedre og finere belysning utenfor blokken. Per i dag fremstår blomsterbed ustelt og uten blomster. Belysningen er gammel og slitt. En oppgradering vil bidra til en hyggeligere ankomst for beboere og besøkende.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. Utebelysningen er allerede byttet. Forslag om blomsterbed: Styret er enig i at det er behov for en oppgradering, men ønsker ikke å ha dette som en sak for Årsmøtet. Beboere som har ønsker og innspill til forbedring av uteområdet tar kontakt med styret.

Forslag til vedtak

Blomsterbed og belysning oppgraderes.

Sak 12

Trekke tillatelsen om salg og utbygging av tørkeloftene

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag:

Arbeidet i forbindelse med utbygging av tørkeloftene har avdekket stor usikkerhet rundt de nødvendige tiltakene og de økonomiske konsekvensene for borettslaget. Etter å ha rådført seg med OBOS foreslår styret å stanse loftsutbyggingen, ved å trekke tilbake tillatelsen gitt av generalforsamlingen i 2017 om å selge ut tørkeloftene.

Bakgrunn for forslaget:

Det ble på årsmøtene i 2016 og 2017 reist forslag om å selge og bygge ut tørkeloftet over 8A. Etter først å ha blitt avvist i 2016 ble forslaget vedtatt i 2017, i tråd med styrets innstilling. Hovedmotivet var å skaffe penger til finansieringen av nytt tak i borettslaget. Vedtaket omfattet alle tørkeloftene, tilsammen 4 stk, i A og D oppgangene.

Høsten 2020 mottok nåværende styre søknader med konkrete utbyggingsforslag for 3 av tørkeloftene. Det aktualiserte saken og ga styret anledning til å arbeide med de konkrete byggesakene og se nærmere på de faktiske forholdene rundt en eventuell loftsutbygging.

Styret har søkt råd hos Plan- og bygningsetaten og OBOS prosjekt i saken.

Hovedmomenter:

- Det er ikke kartlagt hvordan en loftsutbygging vil påvirke eksisterende bygninger / tak. Før det kan bygges ut må borettslaget se nærmere på konsekvensene utbyggingen kan ha på eksisterende bygningsmasse og hvilke tiltak som er aktuelle å ta i bruk.
- Det er ikke utarbeidet dokumentasjon som legger føringer for hvilke tiltak som tillates og utformingen av tiltakene. I dialogen med utbyggerne har det vist seg at det vil være en fordel med tydeligere føringer for hvilke tiltak som tillates og utformingen. Det vil redusere bruken av rent skjønn og sikre en helhetlig utforming, uavhengig av hvem som til enhver tid sitter i styret eller innehar forkjøpsretten til tørkeloftene. Det vil også sikre kvaliteten / levetiden i tiltakene.
- Utbygging av tørkeloftene utløser krav om felles automatisk brannvarslingsanlegg (ABA) i oppgangene. Bedre brannsikring i form av ABA er noe som vil komme alle beboere til gode. I utgangspunktet var styret derfor innstilt på å bruke inntektene fra salg av tørkeloftene til dette. Etter at styret har innhentet pris har det imidlertid vist seg å være så kostbart (1,4 mill NOK) at det vil være behov for ytterligere låneopptak og dermed økte fellesutgifter.
- Potensialet for utbygging er mindre enn antatt. Plan og bygningsetatens anbefaler en minimumshøyde på 4 meter for at råloftet skal være egnet til boligformål. Våre tørkeloft er 2,95. Dette legger sterkt press på de søknadspliktige tiltakene. Det blir vanskeligere å skape gode boareal og få god økonomi i utbyggingen uten større fasadeendringer som



påbygg på taket / takoppløft. Uten dette vil tørkeloftene i D oppgangene være for små til utbygging.

Konklusjon

Det er klart at loftsutbyggingen har større bygningsmessige og økonomiske konsekvenser enn man så for seg i 2017. Mye arbeid gjenstår, i tillegg er potensialet for utbygging mindre.

Fellesskapet må bruke betydelige beløp på fagkyndig utrednings- og prosjekteringsarbeid før det kan bygges ut. Sammen med kravet om ABA gjør det at en utbygging ikke kan gjennomføres som forutsatt i 2017, om at fellesskapet ikke skal ha kostnader ifm. utbyggingen.

Etter å ha rådført seg med OBOS foreslår styret å avslutte utbyggingssaken ved å trekke tillatelsen om utsalg og utbygging av tørkeloftene.

Styrets innstilling

Forslaget vedtas

Forslag til vedtak

Tillatelsen om å selge ut tørkeloftene trekkes tilbake.



Sak 13

Endring av tekst i husordensreglene for bruk av vaskekjeller

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Tekst i husordensregler om bruk av vaskekjeller endres til:

Vaskemaskinene og tørketrommelen brukes etter følgende skift alle dager:

fra kl 07.00 til kl 10.00

fra kl 10.00 til kl 13.00

fra kl. 13.00 til kl 17.00

fra kl. 17.00 til kl 19.00

fra kl 19.00 til kl 22.00

For å reservere vaskemaskin og tørketrommel, må man skrive navnet sitt på listene på vaskeriet. Dersom ikke vasketiden er benyttet innen 30 min etter at den er startet, kan vasketiden tas i bruk av andre mot oppføring på listen som vanlig

For bruk av vaskeriene vises det til de regler som er slått opp i vaskeriene. Det er ikke tillatt å vaske i andres vasketider. Egne klær og vaskemidler må alltid fjernes slik at rommet er ryddet etter endt vasketid. Gå ikke ut av vaskerommet, selv ikke for en kort stund, uten at alle kraner er stengt.

Tørkeplassen skal bare brukes til tørk av vasketøy og lufting av tøy og sengeklær. All banking skal skje på den plass som er gjort i stand til dette bruk. Tørkeplassen ute skal ikke brukes søn- og helligdager. På disse dager må heller ikke snorer henge oppe.

Tøy må ikke henges opp utendørs fra kl 19.00 før søn- og helligdager til neste virkedags morgen. Retten til bruk av tørkeplassene følger i tur retten til bruken av vaskeriene.

Forslag til vedtak

Tekst i husordensreglene om bruk av vaskekjeller endres.



Sak 14

Valg av Delegert til OBOS generalforsamling

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Helge Langvatn foreslås som delegert til OBOS' generalforsamling.

Forslag til vedtak

Helge Langvatn velges som delegert til OBOS' generalforsamling.



Sak 15

Valg av valgkomite

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Heidi Vestala og Nils Petter Paulsen foreslås som kandidater til valgkomiteen.

Forslag til vedtak

Heidi Vestala og Nils Petter Paulsen velges som valgkomite.



Sak 16

Valg av tillitsvalgte

Følgende styreroller står på valg.

Informasjon om valget

Styreleder og styremedlemmer velges for 2 år. Varamedlemmer og valgkomiteen velges for 1 år.

Valg av styreleder

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Helge Langvatn

Valg av styremedlem

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jonas Kilmork Vemøy
- Norunn Standal

Valg av 3 varamedlemmer

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Øyvind Øverli
- Andreas Gøbel
- Jørgen Randen Johnson



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.