



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 850 311 552
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: 07.05.2021

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, 14.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		17 678 072	17 306 784
Sum inntekter		17 678 072	17 306 784
Kostnader			
Lønnskostnad		440 400	410 760
Annen driftskostnad		11 103 274	11 688 739
Sum kostnader		11 543 674	12 099 499
Driftsresultat		6 134 398	5 207 285
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 788	45 413
Sum finansinntekter		30 788	45 413
Annen finanskostnad		1 293 542	1 588 320
Sum finanskostnader		1 293 542	1 588 320
Netto finans		-1 262 754	-1 542 907
Ordinært resultat før skattekostnad		4 871 644	3 664 378
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 871 644	3 664 378
Årsresultat		4 871 644	3 664 378
Totalresultat		4 871 644	3 664 378
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 871 644	3 664 378
Sum overføringer og disponeringer		4 871 644	3 664 378



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		33 965 989	33 895 192
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4 200	4 200
Sum varige driftsmidler		33 970 189	33 899 392
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		150	150
Sum finansielle anleggsmidler		150	150
Sum anleggsmidler		33 970 339	33 899 542
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		277 865	370 144
Sum fordringer		277 865	370 144
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 118 773	6 329 370
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 118 773	6 329 370
Sum omløpsmidler		9 396 638	6 699 513
SUM EIENDELER		43 366 977	40 599 056



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		34 200	34 200
Sum innskutt egenkapital		34 200	34 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		25 749 901	30 621 545
Sum opptjent egenkapital		-25 749 901	-30 621 545
Sum egenkapital		-25 715 701	-30 587 345
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		65 950 084	68 044 453
Øvrig langsiktig gjeld		2 263 600	2 263 600
Sum annen langsiktig gjeld		68 213 684	70 308 053
Sum langsiktig gjeld		68 213 684	70 308 053
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		191 980	662 613
Annen kortsiktig gjeld		677 015	215 735
Sum kortsiktig gjeld		868 995	878 348
Sum gjeld		69 082 679	71 186 401
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 366 977	40 599 056



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 426870

Enheten

Organisasjonsnummer: 850 311 552
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: 07.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap 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, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 850 311 552
AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		17 678 072	17 306 784
Sum inntekter		17 678 072	17 306 784
Kostnader			
Lønnskostnad		440 400	410 760
Annen driftskostnad		11 103 274	11 688 739
Sum kostnader		11 543 674	12 099 499
Driftsresultat		6 134 398	5 207 285
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 788	45 413
Sum finansinntekter		30 788	45 413
Annen finanskostnad		1 293 542	1 588 320
Sum finanskostnader		1 293 542	1 588 320
Netto finans		-1 262 754	-1 542 907
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 871 644	3 664 378
Årsresultat		4 871 644	3 664 378
Totalresultat		4 871 644	3 664 378
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 871 644	3 664 378
Sum overføringer og disponeringer		4 871 644	3 664 378



Organisasjonsnr: 850 311 552
AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II

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 33 965 989 33 895 192

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende

4 200 4 200

Sum varige driftsmidler 33 970 189 33 899 392

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler 150 150

Sum finansielle anleggsmidler 150 150

Sum anleggsmidler 33 970 339 33 899 542

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 0 0

Fordringer

Andre fordringer 277 865 370 144

Sum fordringer 277 865 370 144

Investeringer

Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 9 118 773 6 329 370

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 9 118 773 6 329 370

Sum omløpsmidler 9 396 638 6 699 513

SUM EIENDELER 43 366 977 40 599 056

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	34 200	34 200
Sum innskutt egenkapital	34 200	34 200
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	25 749 901	30 621 545
Sum opptjent egenkapital	-25 749 901	-30 621 545
Sum egenkapital	-25 715 701	-30 587 345
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	65 950 084	68 044 453
Øvrig langsiktig gjeld	2 263 600	2 263 600
Sum annen langsiktig gjeld	68 213 684	70 308 053
Sum langsiktig gjeld	68 213 684	70 308 053
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	191 980	662 613
Annen kortsiktig gjeld	677 015	215 735
Sum kortsiktig gjeld	868 995	878 348
Sum gjeld	69 082 679	71 186 401
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	43 366 977	40 599 056



Organisasjonsnr: 850 311 552
AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. **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. 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. **SKATTETREKSKONTO** Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

AL Bølerskogen Borettslag II

Digitalt årsmøte avholdes 3. mai - 7. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i AL Bølerskogen Borettslag II. Avstemningen åpner 3. mai kl. 09:00 og lukker 7. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/1263>

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. Valg av tillitsvalgte
6. Forslag til endring av husordensreglene
7. Utbedring av vinduer
8. Forbedring av søknad om dyrehold
9. Individuell måling av energiforbruk (vann og fyring)
10. Skades under rehabilitering
11. Rett til innsyn i regnskapsbilag, som for eksempel fakturaer, rapporter og andre dokumenter som angår driften av og tilhører Bølerskogen Borettslag II
12. Reglene for hundeld

Med vennlig hilsen,

Styret i AL Bølerskogen Borettslag II

Thomas Andersen

Morten Besshø

Nikolai Udnes Leth

Sissel Sanders

Lill Svenning



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 to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Kine Hellemsø, Bølerskogen 14

Inga Lise Nordlys, Bølerskogen 8

Foreslås til å signere protokollen



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

Godkjent

Vedlegg

- 1. Årsrapport 1263 Bølerskogen Brl 2.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Thomas Andersen	Bølerskogen 10
Styremedlem	Morten Besshø	Bølerskogen 19
Styremedlem	Nikolai Udnes Leth	Utmarkveien 12
Styremedlem	Sissel Sanders	Bølerskogen 19
Styremedlem	Lill Svenning	Utmarkveien 21
Varamedlem	Janniche Hillestad Huuse	Bølerskogen 19
Varamedlem	Arve Kristian Aubert Vikan	Utmarkveien 31

Valgkomiteen

Ammar Usama Bølerskogen 6

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 AL Bølerskogen Borettslag II

Borettslaget består av 340 andelsleiligheter.

AL Bølerskogen Borettslag II er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 850311552, og ligger i bydel Østernsjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Bølerskogen 1, 3, 5, 7, 9
Bølerskogen 11, 13, 15, 17, 19
Bølerskogen 21, 13, 25
Bølerskoger 2, 4, 6
Bølerskogen 8, 10, 12, 14
Utmarkveien 8-10
Utmarkveien 12-14
Utmarkveien 11-13
Utmarkveien 15, 17, 19, 21
Utmarkveien 23, 25, 27, 29, 31

Gårds- og bruksnummer :

164 21

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.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Årsberetningen dekker perioden juni 2020 til og medio mars 2021. Digital generalforsamling ble gjennomført i perioden 27.mai-4.juni 2020 grunnet pandemien som satte en del begrensninger for gjennomføring av fysisk generalforsamling. Av denne grunn, ble det ikke behandlet saker, men de innkommende forslagene behandles digitalt på årets generalforsamling. Lill Svenning og Morten Besshø ble gjenvalgt som styremedlemmer for 2 år, Nikolai Leth kom fra en varaplass i styret i 2019 og ble styremedlem, da Thomas Andersen ble styreleder samme år. I tillegg ble Arve Vikan og Janniche Huuse valgt som varamedlemmer for et år.

Det er avholdt 12 styremøter, eget budsjettmøte og regnskapsmøte med forretningsfører samt befaringer med flere entreprenører av blant annet, grøntanlegg, lekeplasser, varmtvannsbereidere samt reklamasjoner knyttet til balkongprosjektet. I forbindelse med utbruddet av Corona-viruset, ble det iverksatt ekstra tiltak med renhold av fellesarealer og maskiner i fellesvaskeriet.

Det ble også iverksatt ekstra desinfisering av dørhåndtak, rekkverk og håndløpere 2 dager i uken i alle oppganger. Det ble også satt ut håndsåpe og wiper i vaskeriet samt tydelig informasjon om smittevern.

Beboermøte/Generalforsamling

Dette har dessverre ikke latt seg gjennomføre grunnet pandemien, men vi håper å kunne avholde beboermøte i løpet av høsten 2021 når vi alle er vaksinerte. Styret mener det er viktig med et slikt møte for få innspill og en god dialog med beboere. Vi oppfordrer til bruk av e-post hvor alt besvares selv om det i perioder kan gå en dag eller tre.

Husk fullt navn, adresse og telefonnummer!

Naboklager

Vi bor i et relativt stort borettslag og Styret opplever en del henvendelser fra andelseiere som viser at de ikke er klar over hvordan man forholder seg til eksisterende regler og retningslinjer som er beskrevet i våre husordensregler og vedtekter. Vi oppfordrer til at man gjør seg kjent med eksisterende kultur og samhandlingsmønster som preger et borettslag av vår størrelse.

Det forekommer problemstillinger rettet mot "sjenanse" i form av lyder og lukter hvor de fleste henvendelsene kan løses gjennom dialog mellom respektive parter for å komme til en viss enighet samtidig som man kan finne glede av å bli bedre kjent med sine naboer.

C19 har medført en økning av "hjemmekontor" og da har enkelte andelseiere fått gleden av å bli kjent med naturlige lyder i et borettslag som de tidligere ikke har vært kjent med, - det være seg gartnerarbeid med motorsag eller snømåking og gressklipping fra



vaktmester. Vi oppfordrer andelseiere til å vise hensyn til daglig drift av borettslagets interesser.

Vi opplever klager når andelseiere pusser opp leiligheten sin, - det er mange som vil pusse opp leiligheten sin og det er bra, ikke bare for de som får det fint men for alle de andre som kan oppleve en total verdøkning av borettslagets eiendomsmasse. Nye andelseiere er kanskje ikke klar over at vi har en bygningsmasse som er over seksti år, og det er ikke sånn at man kan rive ned vegger og lage nye løsninger som ser fine ut i interiørblader og på TV. Styret kunne vært spart for mange henvendelser hvis andelseiere hadde tatt seg tid til å be om informasjon fra Styret om hva man faktisk kan gjøre, lese husordensreglene som bekrefter arbeidstidene og ikke minst informere sine naboer om at dette kan medføre støy. Styret oppfordrer for øvrig andelseiere til å sette seg inn i sitt eget vedlikeholdsansvar før de får seg til å sende erstatningskrav på eventuelle skader på fast inventar.

Det foreligger ikke røykeforbud i respektive andelseieres leiligheter, men det oppfordres til fornuftig lufting i leiligheten og at man ikke kaster sneiper over verandakanten og ut på fellesområder.

Regler og retningslinjer

Vi oppfordrer andelseiere til å følge regler og retningslinjer som er beskrevet i husordensregler og vedtekter i forbindelse med merking av postkasser, dørskilt og kjellerboder samt lagring av private eiendeler på fellesområder. Det skal ikke være krevende å bo i et borettslag av en slik størrelse, snarere tvert imot, men det forutsetter at andelseiere viser forståelse for hvordan det er å bo her og hvordan vi ønsker å ha det.

Brannvern

Styret har et ekstra fokus på brannvern og forebyggende arbeid for å unngå uønskede hendelser.

Dette innebærer at vi har nulltoleranse for hensatte gjenstander i kjellerganger, fellesarealer og rømningsveier. Gjenstander fjernes fortløpende av vaktmester. Styret engasjerte firmaet Sweco for en brannteknisk vurdering av takene over 5 etg, da det var tvil hvorvidt arealene tilfredsstilte kravene til forskriftene. Sweco konkluderte med at vi er innenfor kravene, men at det er byggetekniske forhold som bør ses på når vi en gang i fremtiden skal gjøre noe med takene.

Det er gjennomført årlig kontroll og service på brannvarslingsanlegget og nødvendige reparasjoner og utbedringer er utført. I mars 2020, ble alle slukkeapparater byttet ut. Vi valgte skumapparater som er mer miljøvennlige og gjør mindre skade ved bruk eller dersom man ved et uhell utløser apparatet.

Det er laget avtale for årlig kontroll og påfølgende ettersyn av slokkeutstyret som vil utføres av Oppsal vaktmestersentral.

Skadedyr

Kontroll og oppfølging ivaretas av Anticimex. Vi har gode rutiner på avfallshåndtering med vask av søppelkasser 2 ganger pr år, og søppelhus som kontrolleres og ryddes av vaktmester flere ganger pr uke. Disse tiltakene gjør at vi ikke har problemer med rotter eller mus i eiendommen.

Vis aktsomhet når du mater fuglene, deres mat er også mat for rotter, mus og annet. Våren 2019 ble det montert «skremmefugler» på flate tak for å holde måker unna eiendommen. Disse hadde en meget god effekt, og vi vil fortsette med å sette ut disse i forkant og i hekkesesongen til måkene. Vi oppfordrer deg til å ta kontakt med styret



dersom du oppdager skadedyr slik at vi får iverksatt tiltak for å bekjempe de. Dette gjelder også dersom du har fått de inn i leiligheten, veggdyr, kakerlakker maur og annet. Merk at det er flere skadedyr som ikke er omfattet av den kollektive avtalen vi har med Anticimex, blant annet veggdyr, møll og perlekre.

Vi anbefaler beboere å ha en «skadedyrforsikring» i tillegg til vanlig innboforsikring. Flaggermusene vi har i borettslaget er fredet og vi får se på de som en berikelse for vårt bomiljø, men gi beskjed dersom det er store kolonier eller de er til sjanse.

Vaskeriet

Det er utarbeidet retningslinjer og brukerveiledninger for bruk av vaskeri og maskiner, både på norsk og engelsk.

Etter ønske fra beboere har vi utvidet vasketiden på lørdager med en time, det er nå mulig å vaske fra kl 09.00 på lørdag.

Det er foretatt en utbedring av slukrennene. Rennene har fått ny membran, og er blitt malt, dette for å hindre vannskader på bygningsmasse.

Brukerne må berømmes for at vaskeriet nå innbyr til bruk, og det er meget god orden i vaskeriet.

Det er noen problemer knyttet til at folk «stjeler» andres vasketid, og vi ber derfor beboere om å respektere hverandres vasketider.

Minner om at barn eller dyr ikke har lov å være i vaskeriet.

Vaskerikort kjøpes hos Oppsal vaktmestersentral i løypeveien 2 på Oppsal.

Lekeplasser, grillplasser og uteområder

Lekeplassene har fått etterlengtet vedlikehold og vi planlegger å kjøpe inn nye apparater. Rundstokker på sandbasseng er byttet der det var behov for det, og elementer som var skadet av råte er byttet. Fallunderlag er også blitt etterfylt eller byttet.

Er det noe barna/(foreldrene) savner eller har ønsker om på lekeplassene? Gi oss i styret beskjed.

Det er kjøpt inn nye store benker, og vi vil kjøpe inn flere av disse for å byttet ut de som er mest slitt.

Vi har satt opp griller på alle uteplassene, disse ligger i nærhet av lekeplassene og er populære steder hvor folk møtes.

Vi ber om at dere påser at griller er slukket før dere forlater de samt at man rydder opp etter seg på uteplassene.

Plantefelt, busker og trær blir ivaretatt av gartner, og vaktmester klipper gress og rydder underskog.

Det er satt opp nye skilter til alle blokker samt et større områdeskilt i krysset Bølerskogen/Utmarkveien.

Avfallshåndtering

Det at alle har vært mer hjemme og mange har fått hjemlevering, har gjort at det har blitt mer søppel. Vi har henstilt til alle å pakke smartere, kaste bedre inn i beholdere og rive opp papp slik at ikke mengdene blir så store. Vi har for tiden dialog med REN som er veldig på oss om dagen for at vi må ha flere beholdere til papir og papp, da mengden avfall her har økt dramatisk og vi har for liten kapasitet i forhold til de tømmeintervaller de har. Det betyr at vi blir nødt til å se på mulighetene for utvidelse av standplassene for avfallet og om mulig ta av grøntarealer for å utvide disse.

Ber om at vi alle blir flinkere til å utnytte kapasiteten bedre! Er den første beholderen full, gå til neste, ikke bare trykk avfallet inn. Bruk også de nye beholderne som er satt ut til papp og papir!



Belysning

Vi har arbeidet med en mer helhetlig og naturlig belysning i borettslaget. Arbeidene nærmer seg ferdig, og det er kun et fåtall lamper på gavlvegger som skal skiftes ut i kommende periode. Armaturer i trappehus, de lever sitt eget liv, og vi har forsøkt å få de til å fungere slik de er tenkt ved at de tenner når det er bevegelse i trappehuset. Slik det er i dag, tenner de etter eget forgodtbefinnende. Vi fortsetter med å forsøke å finne en løsning på dette problemet.

Hundehold

Styret får fortsatt en del negative tilbakemeldinger fra beboere vedrørende lufting av hund på borettslagets eiendom. Det er dessverre noen hundeeiere fra andre borettslag som luffer sine hunder på våre arealer, men vi har også egne beboere med hund som heller ikke overholder de regler som er satt som forutsetning for å få å ha hund i Bølerskogen borettslag II. Det generelle inntrykket er dog at de aller fleste med hund i vårt borettslag holder seg til gjeldende regler.

Det har vært klager fra beboere med hjemmekontor på hunder som har bjeffet mens eierne har vært på jobb. Disse sakene synes løst.

Noen hundeeiere er kontaktet av styret, da eiere ikke har forholdt seg til gjeldende regler for hundehold. De fleste saker er løst etter en samtale med hundeeier.

Vi minner om at hunder ikke skal luftes eller gjøre fra seg på borettslagets eiendom. Respekter båndtvangen, bruk heller marka, gå tur!

Fyring, ventilasjon og varmtvann

Fyringsanlegg og undersentraler har årlige servicer og kontroller, samt at vaktmester har daglig oppfølging, alt for å sikre en best mulig økonomisk drift av anleggene samt at vi i størst mulig grad unngår driftsstanser. Feil, mangler eller andre avvik rettes opp umiddelbart.

Vi har hatt en driftsstans i fyrhuset, dette skyldes at en av sikringene til elektrokjelene gikk, og at oljebrenneren ikke slo inn. Vi opplevde da å ikke ha varmtvann og varme i en kort periode.

Styret anbefaler alle beboere å ha en oljeovn eller annen varmekilde tilgjengelig, det er kjekt å ha dersom vi opplever driftsstanser igjen. Det er også kjekt å ha på sensommeren når det er litt rått ute. Som en liten «fun fact», så koster det nesten 10.000 kr pr døgn å holde fyringen i gang i fyringssesongen. (prisen her vil variere med prisen pr kWh).

Vi ber beboere merke seg at på alle radiatorer er det en termostat som regulerer mengden av varme i radiatoren. Mange beboere har denne stående på 5 i alle rom, noe som gir mye varme, og beboere setter opp vinduer mm for å holde temperaturen i leiligheten på et levelig nivå. Dette gir ekstremt dårlig fyringsøkonomi! Ta dere tid til å regulere litt på termostaten, finn din komfortsone.

Luft heller mye i korte perioder, enn å la vinduer stå åpne til enhver tid.

Pass på at luker/ventiler i leiligheten er åpne, da dette bidrar til en jevn tilførsel av frisk luft og at fuktighet i leiligheten kommer ut.

Styret har innhentet tilbud på nye varmtvannsberedere, da de vi har nærmer seg forventet levetid.

De har også et høyt varmetap, noe som gjør at vi bruker mye unødig energi på oppvarming av vann.

De nye beredere vil også være litt mer energigjerrige, ha bedre isoleringsevne, noe som vil redusere varmetap fra beredere samt gi bedre økonomi.

For de bygg som har mekanisk ventilasjon, er det gjennomført service og nødvendige reparasjoner på anleggene.



Reforhandling av avtaler og faste kontrakter

Ikke alt er like lurt å spare penger på! La oss slå det fast med en gang!

Avtalen med Havfruen renhold ble sagt opp, og Renhold Senter AS tok over renholdet fra og med 1. juni 2020

Med Renhold Senter AS, skulle vi få flere tjenester inkludert i prisen samt at de var betydelig rimeligere, vi regnet med å spare ca 50.000kr pr år med den nye avtalen.

De hadde gode referanser, men maktet ikke å levere en tjeneste til de krav vi hadde satt. Havfruen er nå tilbake hos oss, og det er rent, pent og ingen klager på renholdet.

Styret har allikevel løpende gjennomgang av de avtaler og kontrakter vi har med våre leverandører. Dette er viktig for å sikre at vi til enhver tid har avtaler som vi er tjent med og at vi faktisk får det vi betaler for.

P-service ble sagt opp fra og med 1.mars 2021, og Norkontroll tok over denne tjenesten hos oss. Det nye her er at alle som leier parkeringsplass av Bølerskogen borettslag II må ha et synlig oblat i bilens frontrute. Det er delt ut 2 oblater til hver leietager. Styret ble nødt til å gjøre dette grepet, da flere beboere har opplevet at deres plass er «tatt» av uvedkommende. I tillegg har vi flere tomme leieforhold i påvente av utbygging av ladeplasser for el-bil, disse plassene er det også beboere som urettmessig har benyttet.

Eika bank

Vi har også i år forhandlet frem lavere lånerenter i EIKA bank, der vi har 2 lån på til sammen 65,5 millioner kroner. Renten er satt ned fra 1,98% til 1,58% på disse lånene.

Juridisk bistand

Styret har må fortsatt ha litt juridisk bistand med forskjellige saker, og det er advokatfirmaet Ræder som bistår oss juridisk ved advokat Eva Hagen.

- Juridisk avklaring om 5 etg deres «rett» til parkeringsplass som følger leilighet ved salg. Dette er viktig å få avklart bland annet i forbindelse med opparbeidelse av ladeplasser for el-biler.
- Husleiebrøk, det foreligger ingen husleiebrøk, og vi vil fortsette arbeide med å få dette på plass, slik at vi alle betaler vår del av felleskostnadene og bidrar rettmessig til fellesskapet.
- Juridisk hjelp i håndtering av beboersaker

Dugnad

Årets vakreste eventyr, dugnad ble gjennomført i mai 2020 med godt oppmøte!

Vi ønsker å takke dere alle for godt oppmøte og for at dere stiller opp på dugnader og når komprimatorbilen kommer.

Etter sykkelopprydning, hadde vi sykkelauksjon for de fineste syklene, slik at beboerne kunne få sykler som ingen eide. Resten av syklene ble gitt til en skole som har en egen linje der de reparerer sykler.

Sosiale arrangementer:

Grunnet det meget spesielle året vi har lagt bak oss, er det ikke så mye sosialt som er gjennomført.

Til jul arrangerte vi GOD NABO – alle kunne sende inn forslag på en nabo som trengte oppmuntring, eller bare rett og slett var en god nabo. Mange benyttet anledningen til å



sende en hilsen, så Lill og Janniche fra styret gikk rundt med gaver/godteri vi kjøpte på Rema 1000 og fra Bøler sukkerkokeri. Det ble vel mottatt og det var mange glade mottakere. Felles julegrantenning, nisse og godteposer ble erstattet med at Bøler og Nøkklevann musikkorps spilte på faste plasser i borettslaget, et tiltak som ble meget godt mottatt hos beboerne.

Lill og Janniche sørget også for litt ekstra julelys i busker og bedd.

Har du et forslag til tur eller noe annet gøy vi kan gjøre sammen? Si ifra, vi trenger innspill og tilbakemeldinger fra dere!

Fremtidig vedlikehold

Ingenting er vedlikeholdsfritt! Vi vil også for fremtiden måtte investere i vår eiendomsmasse.

Nærmest i tid er:

- Oppgradering av lekeplasser, uteområder, griller og uteaktiviteter
- Asfaltarbeider, parkeringsplass krysset Bølerskogen/Utmarkveien
- Nye gjerder parkeringsplass Bølerskogen/Utmarkveien
- Ny nummerering og skilting på parkeringsplasser.
- Nye varmtvannsberedere, noen er fra 1989, 1991 og 1993 og nærmer seg forventet levetid.
- Maling av kjellergulv
- Maling av trappehus/opp ganger
- Løpende utskifting av vinduer
- Utbedring av tak
- Maling og utbedringer av sykkelhusene
- Spyling av tak, taknedløp og rens av takrenner
-

Listen er på ingen måte utfyllende, men gir en pekepinn på vedlikeholdsbehovet i tiden fremover.

Vi vil også utarbeide en vedlikeholdsplan for å få en mer detaljert oversikt over vedlikeholdsbehovet. Det vil gi oss en mer forutsigbar og kostnadseffektiv gjennomføring av vedlikeholdsarbeidet som ligger foran oss. Det er god økonomi å ligge i forkant og ta det løpende, fremfor å ta «skippertak».

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 17 678 072.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 11 543 674.



Dette er kr 3 276 926 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere fyringskostnader og lavere kostnader til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 4 871 644 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 8 527 643 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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 totalt beregnet kr 4 530 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 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 estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AL Bølerskogen Borettslag II.

Lån

AL Bølerskogen Borettslag II har lån i Eika med 1.58% i flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)



AL Bølerskogen Borettslag II

Driftskonto 0,00 % p.a
Sparekonto 0,20 % p.a

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. Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021, men parkering har økt til 210kr.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AL Bølerskogen Borettslag II

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL Bølerskogen Borettslag II.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er 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 forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

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

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

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



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

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

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

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-14 10:44:42Z



Penneo Dokumentnøkkel: YLHAD-BQE5E-030WC-B37G5-6PE04-LBUUG

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

17 av 7



AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II ORG.NR. 850 311 552, KUNDENR. 1263

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.		5 821 166	4 106 501	5 821 166	8 527 643
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 871 644	3 664 378	1 255 400	1 221 500
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 094 369	-1 949 713	-1 918 000	-2 234 000
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		-70 797	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		2 706 478	1 714 665	-662 600	-1 012 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		8 527 643	5 821 165	5 158 566	7 515 143
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		9 396 638	6 699 513		
Kortsiktig gjeld		-868 995	-878 348		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		8 527 643	5 821 165		



AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II ORG.NR. 850 311 552, KUNDENR. 1263

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	17 620 587	17 202 387	17 610 000	17 704 000
Andre inntekter	3	57 485	104 397	63 000	0
SUM DRIFTSINTEKTER		17 678 072	17 306 784	17 673 000	17 704 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-40 400	-50 760	-61 400	-61 000
Styrehonorar	5	-400 000	-360 000	-400 000	-400 000
Revisjonshonorar	6	-25 125	-23 875	-35 000	-35 000
Forretningsførerhonorar		-447 533	-434 920	-457 000	-470 000
Konsulenthonorar	7	-247 025	-163 004	-256 000	-300 000
Kontingenter		-2 044	-900	-1 000	0
Drift og vedlikehold	8	-2 354 958	-1 229 609	-3 456 000	-4 530 000
Forsikringer		-449 175	-411 978	-436 700	-450 000
Festeavgift		-552 852	-552 852	-560 000	-560 000
Kommunale avgifter	9	-2 144 075	-1 984 462	-2 150 500	-2 175 500
Kostnader sameie	21	-223 081	-308 368	-100 000	-100 000
Energi/fyring		-1 805 146	-3 578 015	-3 470 000	-3 100 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 015 920	-1 015 920	-1 080 000	-975 000
Andre driftskostnader	10	-1 836 340	-1 984 836	-2 357 000	-2 349 000
				-14 820	-15 505
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 543 674	-12 099 499	600	500
DRIFTSRESULTAT		6 134 398	5 207 285	2 852 400	2 198 500
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	30 788	45 413	52 000	50 000
Finanskostnader	12	-1 293 542	-1 588 320	-1 649 000	-1 027 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 262 754	-1 542 907	-1 597 000	-977 000
ÅRSRESULTAT		4 871 644	3 664 378	1 255 400	1 221 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		4 871 644	3 664 378		



AL Bølerskogen Borettslag II

AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II
ORG.NR. 850 311 552, KUNDENR. 1263

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	33 388 348	33 388 348
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	577 642	506 845
Andre varige driftsmidler	14	4 200	4 200
Aksjer og andeler	15	150	150
SUM ANLEGGSMIDLER		33 970 339	33 899 542
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		19 397	35 180
Forskuddsbetalte kostnader		258 468	254 480
Andre kortsiktige fordringer		0	80 484
Driftskonto OBOS-banken		3 872 027	1 163 009
Sparekonto OBOS-banken		5 246 746	5 166 360
SUM OMLØPSMIDLER		9 396 638	6 699 513
SUM EIENDELER		43 366 977	40 599 056
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 342 * 100		34 200	34 200
		-25 749	-30 621
Udekket tap	16	901	545
SUM EGENKAPITAL		-25 715	-30 587
		701	345
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	65 950 084	68 044 453
Borettsinnskudd	18	2 263 600	2 263 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		68 213 684	70 308 053



AL Bølerskogen Borettslag II

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		289 957	215 735
Leverandørgjeld		191 980	662 613
Annen kortsiktig gjeld	19	387 058	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		868 995	878 348

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **43 366 977 40 599 056**

Pantstillelse	20	97 881 800	97 881 800
Garantiansvar	21	1 901 087	2 162 937

Oslo, 11.04.2021

Styret i AL Bølerskogen Borettslag II

Thomas Andersen/s/

Morten Besshø/S/

Nikolai Udnes Leth/s/

Sissel Sanders/s/

Lill Svenning/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.

SKATTETREKSKONTO



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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	15 282 336
Felleskostnader	1 428 408
Trappevask	444 720
Kollektiv bredbånd	281 520
Parkering	206 775
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	17 643 759

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-23 172
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	17 620 587

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Kortterminal	47 255
Korrigeringer på reskontro	230
Oslo kommune	10 000
SUM ANDRE INNTEKTER	57 485

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-56 400
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	16 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-40 400

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: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 400 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 21 217, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 125.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-236 703
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 322
SUM KONSULENTHONORAR	-247 025

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

Drift/vedlikehold bygninger	-211 018
Drift/vedlikehold VVS	-661 073
Drift/vedlikehold elektro	-560 127
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-382 930
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-112 017
Drift/vedlikehold brannsikring	-332 733
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-16 873
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-58 500
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 689
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 354 958

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 384 621
Feieavgift	-2 940
Renovasjonsavgift	-756 514
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 144 075

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 855
Container	-32 430
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 028
Driftsmateriell	-24 003
Lyspærer og sikringer	-6 020
Vaktmestertjenester	-1 021 822
Vakthold	-115 492
Renhold ved firmaer	-545 569
Andre fremmede tjenester	-1 176
Trykksaker	-994
Andre kostnader tillitsvalgte	-21 217
Porto	-23 055
Bank- og kortgebyr	-9 513
Velferdskostnader	-6 166
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 836 340

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	960
Renter av sparekonto i OBOS-banken	24 957



AL Bølerskogen Borettslag II

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 314
Andre renteinntekter	1 557
SUM FINANSINNTEKTER	30 788

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-215 312
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-1 078 185
Andre rentekostnader	-45
SUM FINANSKOSTNADER	-1 293 542

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi	11 952 894
Kostpris/Bokf.verdi	21 435 453
SUM BYGNINGER	33 388 348

Gnr.164/bnr.21

Tomten er festet av Oslo kommune i 90 år fra 1958.

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

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg	
Kostpris	4 200
	4 200
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	4 200

NOTE: 15

AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier andel i Bøler Samfunnshus. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall andeler: 1. Balanseført verdi: kr 150.

Den samlede andelskapital i Bøler Samfunnshus er ukjent.

NOTE: 16

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: 17



AL Bølerskogen Borettslag II

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,58 %. Løpetiden er 30 år.

	-14 634	
Opprinnelig 2010	000	
Nedbetalt tidligere	3 287 016	
Nedbetalt i år	455 006	
		-10 891 978

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,58 %. Løpetiden er 30 år.

	-71 322	
Opprinnelig 2016	544	
Nedbetalt tidligere	14 625 076	
Nedbetalt i år	1 639 363	
		-55 058 104

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-65 950 084
------------------------------------	--	------------------------

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-2 247 800
2018	-15 800
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 263 600

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Elvia	-146 653
BK Drift AS	-25 250
Byggx AS	-83 174
Ustekveikja Energi	-131 007
Entelios	-973
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-387 058

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 247 800
Pantelån	65 950 084
TOTALT	68 197 884

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

Bygninger	33 388 348
-----------	------------



TOTALT

33 388 348

NOTE: 21

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 9,03 % av Oppsal vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Oppsal vms. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Oppsal vms og utgjør kr 1 901 087.

Selskapets andel i Oppsal vms vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Oppsal vms er inntatt i resultatregnskapet i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annen informasjon om 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.

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

AL Bølerskogen Borettslag II har avtale om vaktmestertjeneste med Oppsal vaktmestersentral

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 586712. 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 Eiendomsforvaltning AS 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.



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 Eiendomsforvaltning AS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. AL Bølerskogen Borettslag II er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Avtale om oljeleveranse

AL Bølerskogen Borettslag II er tilsluttet OBOS' avtale med Circle K Norge AS om levering av olje, gass og andre fyringsrelaterte produkter.

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

2015 - 2016	Rehabilitering balkonger
2014 - 2015	Rør- og våtromsrehabilitering
2009 - 2009	Oppgradering vaskeri - Nye maskiner
2009	Rehabilitering av tak
2008 - 2009	Oppgradert lekeplass
2005	Rehabilitering av varmtvannsanlegg

Rehabilitering av varmtvannsanlegget er utført, utskiftning av fyr og legging av nye rør inn til kjellere, det er montert nye termostater i alle leiligheter.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Oppsal Vaktmestersentral
avholdes onsdag 21. april 2021 kl. 18.00.
Elektronisk møteplattform (nærmere informasjon om oppkopling blir gitt).

Etter årsmøtet holdes et uformelt møte med sameierne.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Valgkomiteen foreslår honoraret fastsatt til kr 320 000. side 23

Styret fremmer forslag om at honoraret blir fastsatt i henhold til budsjett til kr 400 000. side 24

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag fra styret om endring av vedtektenes § 6 Valgkomité. side 20

B) Forslag fra Oppsal borettslag om at OVS skal forplikte seg til å legge frem en plan for å bli fossilfrie og senere klimanøytrale. side 21

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Se valgkomiteens innstilling side 22

A) Valg av styreleder for 1 år

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

C) Valg av 1 varamedlem for 2 år

D) Valg av 4 medlemmer til valgkomité, 2 for 1 år og 2 for 2 år

Oslo, 17. februar 2021
Styret i Oppsal Vaktmestersentral

Anders Martin Pilgaard /s/ Edward Ingebrigtsen /s/ Thomas Andersen /s/
Martin Aulie /s/ Svein Arild Kjellemo /s/



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har selskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anders Martin Pilgaard	Ole Messelts Vei 192
Nestleder	Edward Ingebrigtsen	Vetlandsveien 62 B
Styremedlem	Thomas Andersen	Utmarkveien 19
Styremedlem	Martin Aulie	Grønvoll Allé 3 A
Styremedlem	Svein Arild Kjellemo	Haakon Tveters Vei 74
Varamedlem	Lars Hertaas	Haakon Tveters Vei 48
Varamedlem	Audun Kristiansen	Vetlandsveien 62 B
Varamedlem	Johan Sverre Vosgraff	Solbergliveien 103

Valgkomiteen, valgt i ekstraordinært sameiermøte avholdt 8. oktober 2020

Morten Aas	Vetlandsveien 115
Iwan Jonas H Thomson	Larsbråtveien 167

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og ingen kvinner. Selskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Oppsal Vaktmestersentral

Oppsal Vaktmestersentral er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976820614, og ligger i bydel Østernsjø i Oslo kommune.

Oppsal Vaktmestersentral har til formål å drive en vaktmestersentral som skal utføre vaktmestertjenester for sameierne/medlemmene og virksomhet som står i sammenheng med dette. Kontaktinformasjon finnes på selskapets nettside; oppsalvaktmestersentral.no

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Sykefraværet har ligget på 7 %, dette er en nedgang siden i fjor. Korttidsfraværet er til sammenligning på 3 %, hvilket er lavere enn normalt i tilsvarende virksomheter. Langtidsfraværet følges opp i henhold til lov og avtaleverk og styret og ledelsen har høyt fokus på HMS i virksomheten. Vi har dyktige vikarer som stepper inn ved fravær og fokus på kompetanseutvikling. Ansatte deltar på relevante kurs gjennom hele året, men i disse koronatider er det ikke så mange kurs som holdes.

Fraværet skyldes ikke arbeidsrelaterte årsaker. Det har ikke vært noen arbeidsulykker i 2020. Arbeidsmiljøet er godt.

Opptak av nye sameiere siste året

Boligsameiet Skøyenåsveien 5-7 tas opp som nye sameiere fra 1. januar 2021, vedtak om opptak ble gjort i ekstraordinært sameiermøte 8. oktober 2020.



Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Det er i 2020 avholdt 9 styremøter.

I 2020 har driften av sentralen vært konsentrert om tilbudet av grunnleggende vaktmestertjenester, etter de nye avtalene og vaktmesterinstruksene (2019). Sentralen opplever økt etterspørsel fra boligselskapene etter tilleggstjenester, som for eksempel brannvernrunder. I "koronatiden" har sentralen vært i normal drift, ivare tatt smittevern internt og tilbudt smitteverntjenester til boligselskapene som tilleggsvaktmestertjeneste.

Styret vurderer i samarbeid med administrasjonen hvilke slike tilleggsvaktmestertjenester som sentralen bør tilby i perioder hvor det er ledig kapasitet. Styret fremmet forslag for ekstraordinært sameiermøte om opptak av Skøyenåsveien 5-7 Boligsameie som ny sameier. Boligsameiet ble tatt opp som ny sameier fra 1. januar 2021.

Ekstraordinært sameiermøte besluttet i 2020 etter forslag fra styret å nedsette en valgkomité.

Styret har i 2020 diskutert ulike veivalg for utvikling av sentralen på lengre sikt som det er behov for å avklare med eierne, herunder endring av organisasjonsform til Samvirkeforetak (SA). Det er avholdt flere arbeidsmøter med administrasjonen, hvor blant annet utvikling av sentralen har vært tema.

Oppsal Vaktmestersentral fylte 50 år i 2020. Dessverre satte koronasituasjonen en stopper for en planlagt markering på Oppsal for alle våre sameiere og bomiljøet i området generelt. Koronasituasjonen medførte også at et planlagt møte med eierne/kundene for å kunne sikre en god plattform for samarbeid, avdekke behov og fasilitere samarbeid mellom boligselskapene måtte utsettes.

Oppsal Vaktmestersentral er medlem av arbeidsgiverorganisasjonen Virke.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at selskapet 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. Har selskapet 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.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om selskapets 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.



Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 16 462 590.

Dette er kr 495 410 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det ble gitt betalingsfritak for felleskostnadene i desember 2020. Felleskostnadene ligger således kr 1 255 293 under budsjettet. Sameiet Hovinbekken II Anleggseiendom ble fra 1.1.2020 lagt inn med fast innkreving på kr 4 500 per måned. Denne inntekten ligger i en annen kategori enn inntekten fra sameierne og objektet ligger med en annen nummerserie sånn at inntekten skiller seg ut.

Posten «Andre inntekter» består i hovedsak av innbetalinger fra eiere for tjenester og tilleggstjenester ytt til eierselskapene, salg via kortterminal og fakturering for småoppdrag utført for beboere og andre. Se spesifikasjonen i note nummer 3. Denne inntekten ligger kr 732 748 over budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 16 712 244.

Dette er kr 473 756 lavere enn budsjettet.

Samtlige poster med unntak av posten «Konsulentonorar» ligger under budsjettet. Beløpsmessig er det størst avvik under posten «Personalkostnader», men prosentvis utgjør avviket ca 2,5 %. Øvrige poster har små avvik.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 243 743 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til selskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 707 551.

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 årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er økt med ca 23 %. Premien er stipulert, det er forsøkt tatt høyde for prisregulering og økning som følge av nye anleggsmidler kjøpt i 2020.

Lån

Oppsal Vaktmestersentral har ingen lån.

**Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)**

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Fra 1.1.2021 vil forretningsførerhonoraret ligge på kr 169 178, en økning på ca 2,5 % sammenlignet med fjoråret.

Planer

I budsjettet er det tatt høyde for å kunne:

- opprette en ny stilling som serviceleder
- kjøpe en ny feiemaskin
- kjøpe inn noe nytt verktøy

Avskrivningene er økt som følge av planlagt innkjøp av ny feiemaskin.

Felleskostnader / prisen på vaktmestertjenesten og akonto for administrasjon

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester selskapet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021. Budsjettet er basert på uendrede priser i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Oppsal Vaktmestersentral

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Oppsal Vaktmestersentrals årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap 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 vaktmestersentralens 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 vaktmestersentralt 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 ³⁴ ~~31~~ norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Oppsal Vaktmestersentral



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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 vaktmestersentralens regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 23. februar 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 402 707	15 201 996	15 658 000	15 883 000
Salg anleggsmidler		27 135	108 496	0	0
Andre inntekter	3	2 032 748	1 671 846	1 300 000	1 500 000
SUM DRIFTSINNEKTER		16 462 590	16 982 338	16 958 000	17 383 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 009 781	-11 414 229	-12 320 000	-13 420 000
Styrehonorar	5	-310 000	-300 000	-310 000	-400 000
Avskrivninger	12	-1 099 713	-963 355	-1 160 000	-1 210 000
Revisjonshonorar	6	-35 025	-37 775	-50 000	-50 000
Andre honorarer		0	-1 400	0	-20 000
Forretningsførerhonorar		-165 050	-160 870	-166 000	-170 000
Konsulenthonorar	7	-76 300	-85 954	-70 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-30 233	-913 513	-40 000	-40 000
Forsikringer		-105 512	-109 005	-130 000	-130 000
Energi/fyring		-34 970	-47 381	-60 000	-60 000
Andre driftskostnader	9	-2 845 660	-2 172 511	-2 880 000	-2 955 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-16 712 244	-16 205 992	-17 186 000	-18 525 000
DRIFTSRESULTAT		-249 655	776 346	-228 000	-1 142 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	8 214	17 247	5 000	3 000
Finanskostnader	11	-2 302	-496	0	-3 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		5 912	16 751	5 000	0
ÅRSRESULTAT		-243 743	793 096	-223 000	-1 142 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	793 096		
Fra opptjent egenkapital		-243 743	0		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	4 411 202	4 859 622
Aksjer og andeler	13	2 000	2 000
Langsiktige fordringer		34 000	34 000
SUM ANLEGGSMIDLER		4 447 202	4 895 622
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		150	106
Kundefordringer		157 825	1 440
Forskuddsbetalte kostnader		42 159	76 824
Andre kortsiktige fordringer	14	249 827	372 824
Driftskonto OBOS-banken		155 077	1 371 999
Driftskonto OBOS-banken II		102 411	98 164
Skattetrekkkonto OBOS-banken		415 849	354 438
Sparekonto OBOS-banken		2 701 963	1 127 727
Innestående i andre banker		0	437
SUM OMLØPSMIDLER		3 825 261	3 403 960
SUM EIENDELER		8 272 463	8 299 582
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		6 154 752	6 398 495
SUM EGENKAPITAL		6 154 752	6 398 495
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		143 631	171 188
Skyldige offentlige avgifter	15	876 741	676 000
Annen kortsiktig gjeld	16	1 097 339	1 053 898
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 117 710	1 901 087
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 272 463	8 299 582
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17. februar 2021
Styret i Oppsal Vaktmestersentral

Anders Martin Pilgaard /s/ Edward Ingebrigtsen /s/ Thomas Andersen /s/
Martin Aulie /s/ Svein Arild Kjellemo /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	11 180 807
Administrasjonskostnader	3 172 400
Diverse	49 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 402 707

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

Kortterminal	4 201
Oppsal Borettslag	531 089
Vetlandsveien Borettslag	240 605
AL Bølerskogen Borettslag II	220 270
Fuglemyra Borettslag	59 787
Skøyenåsen Borettslag	355 708
Stormyra Borettslag	59 610
Solhøgda Borettslag	131 513
Hauketjern Borettslag	23 901
Sankthansfjellet Borettslag	93 090
Sameiet Hovinbekken I	127 300
Sameiet Hovinbekken II	41 650
Boligsameiet Skøyenåsveien 5-7	40 500
Karlstua Borettslag	16 000
Småoppdrag	62 407
Brøyting ekstern kunde	25 020
Korrigeringer på reskontro	98
SUM ANDRE INNTEKTER	2 032 748

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-7 855 541
Overtid	-857 649
Annen lønn, ikke feriepenger	-183 300
Påløpte feriepenger	-1 097 175
Fri bil, tlf etc.	-49 973
Naturalytelser speilkonto	49 973
Arbeidsgiveravgift	-1 512 866
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	83 721
Pensjonskostnader	125 028
Pensjonskostnader innskudd	-530 533
AFP-pensjon	-144 240
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-9 570
Yrkesskadeforsikring	-10 202
Refusjon sykepenger	268 446
Gaver til ansatte	-2 559
Kantinekostnader	-54 269
Bedriftshelsetjeneste	-37 381
Arbeidsklær	-111 357
Andre personalkostnader	-80 335
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 009 781

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 18 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 310 000.

I tillegg har styret fått gavekort for kr 25 059, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 35 025.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-51 131
Andre konsulenthonorarer	-25 169
SUM KONSULENTHONORAR	-76 300

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-240
Drift/vedlikehold elektro	-8 418
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 550
Drift/vedlikehold brannsikring	-500
Kostnader leiligheter, lokaler	-12 225
Kostnader dugnader	-300
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-30 233

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

Lokalleie	-361 416
Container	-198 338
Diverse leiekostnader/leasing	-46 392
Verktøy og redskaper	-166 541
Telefon-/kontormaskiner	-40 946
Driftsmateriell	-668 449
Lyspærer og sikringer	-560
Vaktmestertjenester	-27 040
Vakthold	-21 933
Renhold ved firmaer	-85 211
Andre fremmede tjenester	-94 909
Kontor- og datarekvisita	-37 124
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-6 288
Andre kostnader tillitsvalgte	-25 059
Andre kontorkostnader	-32 723
Telefon/bredbånd	-2 004
Telefon, annet	-86 761
Porto	-2 718
Drivstoff biler, maskiner osv.	-219 411
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-633 905
Reisekostnader	-51 850
Bank- og kortgebyr	-19 434
Velferdskostnader	-16 650
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 845 660

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 353
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 501
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	309
Andre renteinntekter	51
SUM FINANSINTEKTER	8 214

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-2 302
SUM FINANSKOSTNADER	-2 302

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Flishogger

Tilgang 2016 262 500

Avskrevet tidligere -115 506

Avskrevet i år -37 500

109 494

Graveringsutstyr

Tilgang 2013 68 331

Avskrevet tidligere -68 330

1

Gressklipper nr. 1

Tilgang 2017 32 230

Avskrevet tidligere -15 577

Avskrevet i år -6 446

10 207

Gressklipper nr. 2

Tilgang 2017 41 125

Avskrevet tidligere -19 877

Avskrevet i år -8 225

13 023

Gressklipper nr. 3

Tilgang 2017 36 250

Avskrevet tidligere -16 916

Avskrevet i år -7 250

12 084

Gressklipper nr. 5

Kostpris 36 708

Avskrevet tidligere -36 707

1

Gressklipper nr. 6

Tilgang 2006 133 750

Avskrevet tidligere -133 749

Avgang 2020 -1

0

Gressklipper nr. 7

Tilgang 1995 132 348

Tilgang 2006 133 750

Avskrevet tidligere -266 097

Avgang 2020 -1

0

Gressklipper nr. 8

Tilgang 2020 212 625

Avskrevet i år -17 718

194 907



15

Oppsal Vaktmestersentral

Gressklipper nr. 9		
Tilgang 1997	43 050	
Avskrevet tidligere	-43 049	
Avgang 2020	-1	
		0
Gressklipper		
Tilgang 2018	220 738	
Avskrevet tidligere	-49 667	
Avskrevet i år	-44 148	
		126 923
Høytrykkvasker		
Tilgang 2018	41 918	
Avskrevet tidligere	-15 146	
Avskrevet i år	-13 973	
		12 799
Kubota F1900		
Tilgang 2017	149 020	
Avskrevet tidligere	-51 446	
Avskrevet i år	-21 288	
		76 286
Kubota F3560		
Tilgang 2015	277 500	
Avskrevet tidligere	-159 672	
Avskrevet i år	-39 643	
		78 185
Kubota F2400		
Tilgang 2007	160 000	
Avskrevet tidligere	-159 999	
Avgang 2020	-1	
		0
PC med utstyr		
Tilgang 2015	77 194	
Avskrevet tidligere	-65 612	
Avskrevet i år	-11 581	
		1
Bærbar PC		
Tilgang 2019	18 063	
Avskrevet tidligere	-502	
Avskrevet i år	-6 021	
		11 540
Plenklipper		
Kostpris	20 500	
Avskrevet tidligere	-20 499	
		1



16

Oppsal Vaktmestersentral

Plentraktor nr. 2		
Kostpris	153 125	
Avskrevet tidligere	-153 124	
Avgang 2020	-1	0
Plentraktor nr. 3		
Tilgang 2013	136 250	
Avskrevet tidligere	-136 249	1
Plentraktor nr. 4		
Tilgang 2013	137 500	
Avskrevet tidligere	-137 499	1
Plentraktor nr 5		
Tilgang 2014	206 250	
Avskrevet tidligere	-162 052	
Avskrevet i år	-29 464	14 734
Vikeplog		
Kostpris	55 000	
Avskrevet tidligere	-54 999	1
Påhengsvogn		
Tilgang 2016	78 125	
Avskrevet tidligere	-52 083	
Avskrevet i år	-15 625	10 417
Redskapsbærer		
Tilgang 2019	22 728	
Avskrevet tidligere	-3 788	
Avskrevet i år	-4 545	14 395
Sandspreder		
Tilgang 2014	48 504	
Avskrevet tidligere	-48 503	1
Sandstrøer		
Tilgang 1999	29 387	
Avskrevet tidligere	-29 386	1
Snøfreser nr. 1		
Kostpris	102 825	
Avskrevet tidligere	-102 824	1



17

Oppsal Vaktmestersentral

Snøfreser nr. 2		
Tilgang 2019	16 000	
Avskrevet tidligere	-445	
Avskrevet i år	-5 333	
		10 222
Snøfreser nr. 5		
Kostpris	37 754	
Avskrevet tidligere	-37 753	
		1
Snøfreser nr. 6		
Kostpris	108 250	
Avskrevet tidligere	-108 249	
		1
Snøfreser nr. 7		
Kostpris	34 317	
Avskrevet tidligere	-34 316	
		1
Snøfreser		
Kostpris	19 910	
Avskrevet tidligere	-19 909	
		1
Snøskjær nr. 1		
Kostpris	19 614	
Avskrevet tidligere	-19 613	
		1
Snøskuffe		
Tilgang 2020	28 533	
Avskrevet i år	-8 718	
		19 815
El-sykkel		
Tilgang 2017	24 990	
Avskrevet tidligere	-22 907	
Avskrevet i år	-2 082	
		1
Tilhenger nr. 2		
Tilgang 2015	209 875	
Avskrevet tidligere	-174 856	
Avskrevet i år	-35 018	
		1
Tilhenger		
Kostpris	17 262	
Avskrevet tidligere	-17 261	
		1



18

Oppsal Vaktmestersentral

Liten traktor og plenklipper		
Tilgang 2014	206 250	
Avskrevet tidligere	-165 735	
Avskrevet i år	-29 464	
		11 051
Utstyr Kubota		
Tilgang 2017	230 000	
Avskrevet tidligere	-47 920	
Avskrevet i år	-23 000	
		159 080
Varebil nr 1		
Tilgang 2016	476 219	
Avskrevet tidligere	-293 669	
Avskrevet i år	-39 685	
Solgt	-142 865	
		0
Varebil nr. 2		
Tilgang 2019	318 170	
Avskrevet tidligere	-37 758	
Avskrevet i år	-45 453	
		234 959
Varebil nr. 3		
Tilgang 2016	219 139	
Avskrevet tidligere	-160 699	
Avskrevet i år	-43 827	
		14 613
Varebil nr. 6		
Tilgang 2020	553 000	
Avskrevet i år	-39 500	
		513 500
Varebil nr. 7		
Kostpris	134 916	
Avskrevet tidligere	-134 915	
		1
Varebil		
Tilgang 2016	320 004	
Avskrevet tidligere	-182 860	
Avskrevet i år	-45 715	
		91 429
Wille 655c red.bærer		
Tilgang 2014	700 000	
Avskrevet tidligere	-562 500	
Avskrevet i år	-100 000	
		37 500



19

Oppsal Vaktmestersentral

Wille 665		
Tilgang 2019	2 017 344	
Avskrevet tidligere	-67 245	
Avskrevet i år	-201 734	
		1 748 365
Wille redskapsbærer		
Tilgang 2018	1 518 264	
Avskrevet tidligere	-415 857	
Avskrevet i år	-216 752	
		885 655
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		4 411 202
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-1 099 713

NOTE: 13**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Oppsal Parkeringhus på kr 2 000,- som utbetales uten renter dersom kontrakten sies opp av en av partene.

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	11 399
Avsetning tidl år	4
Sykepenger	238 424
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	249 827

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-411 583
Påleggstrekk	-4 345
Andre trekk	1 070
Skyldig arbeidsgiveravgift	-461 883
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-876 741

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 097 175
Gebyrer	-94
Purregebyr	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 097 339



Forslag til ordinært sameiermøte 2021 – Oppsal Vaktmestersentral

Styret i Oppsal Vaktmestersentral foreslår at antallet medlemmer som velges til valgkomitéen i Oppsal Vaktmestersentral endres fra fire til tre medlemmer. Det vurderes å være tilstrekkelig at valgkomitéen har tre medlemmer, slik dette for øvrig er vanlig i valgkomitéene hos sameierne. Forslaget fremsettes i samforståelse med sittende valgkomité.

Begrensning til tre medlemmer innebærer at det vil være enklere å rekruttere fulltallig valgkomité. Sittende valgkomité har to medlemmer. Det foreslås videre at det hvert år heretter velges ett nytt medlem i stedet for to nye medlemmer.

Det foreslås at vedtektene § 6 første ledd lyder som følger (endringer i kursiv):

Sameiermøtet velger valgkomité. Valgkomitéen består av leder og *to* medlemmer. Funksjonstiden er *to* år, likevel slik at det hvert år velges *ett nytt medlem*. Komitéen velger selv leder blant de valgte medlemmene.

Vedtektene § 6 lyder i sin helhet i dag slik, med foreslåtte endringer vist i «spor endring»:

§ 6 Valgkomité

Sameiermøtet velger valgkomité. Valgkomitéen består av leder og ~~tre~~to medlemmer. Funksjonstiden er ~~to~~ år, likevel slik at det hvert år velges ~~to~~nye ett nytt medlemmer. Komitéen velger selv leder blant de valgte medlemmene.

Valgkomitéen avgir innstilling til alle valg på sameiermøte (styret og valgkomité). Valgkomitéen avgir også innstilling om honorering av verv. Komiteens innstillinger forelegges sameiermøtet for realitetsbehandling.



**Oppsal Vaktmestersentral –
ordinært sameiermøte er fastsatt til 21. april 2021 kl. 18.00 - eventuelle forslag**

Oppsal borettslag ønsker å fremme følgende forslag til ordinært sameiermøte:

"OVS forplikter seg til å legge frem en plan for å bli fossilfrie og senere klimanøytrale. Det lages en strategi for når dette kan skje, hva som må til for å nå målene og hvilke konsekvenser dette vil ha for sentralen, borettslagene de drifter og nærområdene (både positive og negative). Da med fokus på å maskinpark, drift, organisering og metoder."

Med vennlig hilsen
Lars Hertaas
styreleder, Oppsal borettslag

Styrets innstilling:
Styret støtter forslaget.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Anders Martin Pilgaard Ole Messelts vei 192

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Tone Dahle Pettersen Haakon Tveters vei 49
Ansattes representant

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Edward Ingebrigtsen Vetlandsveien 62 B
Thomas Andersen Utmærkeveien 19

C. Som varamedlem for 2 år foreslås:

Johan Sverre Vosgraff Solbergliveien 103

Varamedlemmer som ikke er på valg:

Lars Hertaas Haakon Tveters Vei 48
Audun Kristiansen Vetlandsveien 62 B

D. Som medlemmer til valgkomiteen for 1 år foreslås:

Iwan Thomson Larsbråtveien 167
Morten Aas Vetlandsveien 115

Som medlemmer til valgkomiteen for 2 år foreslås:

Maren K Lystad Larsbråtveien 38

I valgkomiteen for Oppsal Vaktmestersentral

28.02.2021

Morten Aas

Iwan Jonas H Thomson



Oslo, 28 februar 2021

VALGKOMITEÈN OPPSAL VAKTMESTER SENTRAL - INNSTILLING

STYREMEDLEM

Bakgrunn: Valgkomiteen har snakket med alle styrets medlemmer og dannet seg et bilde av sittende styre og hvilken kompetanse som er representert og innen hvilket felt kompetansen eventuelt bør styrkes. Valgkomiteen har hatt som fokus å finne et kvinnelig styremedlem da det ikke er noen kvinner i styret.

Valgkomiteen hadde flere aktuelle kandidater og har innstilt **Tone Dahle Pettersen**. Tone er advokat og har erfaring inne flere juridiske felt blant annet kontraktsrett. Hun har styreefaring fra Bilkollektivet SA som er et samvirkeforetak. Hun vil kunne bidra innen mange felt i styret i Oppsal Vaktmestersentral og har konkret erfaring fra samvirkeforetak og samvirkeloven. Tone bor i Oppsal Borettslag.

HONORARER

Bakgrunn: Valgkomiteen har blitt bedt om å komme med innstilling til styrets honorar for generalforsamlingen. Valgkomiteen oppfattet styrets honorering som noe uoversiktlig og vil derfor foreslå faste satser, satsene bør årlig indeksreguleres.

Leder: kr 115 000,-

Nestleder: kr 70 000,-

Styremedlemmer (3stk) kr 35 000,- (totalt kr 105 000,-)

1 varamedlem kr 20 000,-

2 og 3 varamedlem kr 5 000,- (totalt kr 10 000,-)

Totalt kr 320 000,-

Begrunnelse: Valgkomiteen mener at faste satser er forutsigbart og en fordel i forhold til budsjett og styrets medlemmer. 1 vara møter på alle styremøter og bør derfor honoreres høyere en 2 og 3, varamedlem. Vi **forutsetter** at alle valgte medlemmer yter den innsatsen som er nødvendig.

Daglig leder er ikke medlem av Styret og skal etter vår mening ikke ha styregodtgjørelse. Daglig møter på styremøter og arbeidsmøter i kraft av sin stilling og rapporterings plikt. Daglig leders lønn/godtgjørelse overlates til Styret å fastsette i normale lønnsforhandlinger.

Valgkomiteen: Morten Aas og Iwan Thomson



STYREHONORAR – OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL 2020/2021

Sammenstilling forslag fra valgkomiteen og styret (budsjett)

Til årsmøtet i Oppsal vaktmestersentral,

Styret har i sak 5-210311 behandlet forslag til styrehonorarets nivå. Prosentfordelingen følger valgkomiteens innstilling, og er inntatt til orientering. Styrets forslag til nivå er i det følgende:

Rolle	Forsl. fra VK	Prosent	Forsl. fra Styret
Leder:	kr 115 000,-	(36%)	kr 144 000,-
Nestleder:	kr 70 000,-	(22%)	kr 88 000,-
Styremedlem	kr 35 000,-	(11 %)	kr 44 000,-
Styremedlem	kr 35 000,-	(11 %)	kr 44 000,-
Styremedlem	kr 35 000,-	(11 %)	kr 44 000,-
1. varamedlem	kr 20 000,-	(6 %)	kr 24 000,-
2. varamedlem	kr 5 000,-	(1,5 %)	kr 6 000,-
3. varamedlem	kr 5 000,-	(1,5 %)	kr 6 000,-
Totalt	kr 320 000,-	(100 %)	kr 400 000,-

Oslo, 11. mars 2021

Anders M. Pilgaard /s/
styreleder

Eddie Ingebrigtsen /s/
nestleder

Svein A. Kjellemo /s/
styremedlem

Thomas Andersen /s/
styremedlem

Martin Aulie /s/
ansattes representant

Følgende varamedlemmer var til stede under behandlingen av saken med forslags- og talerett:

Audun Kristiansen

Johan S. Vosgraff

Lars Hertaas



**Registreringsblankett
ved sameiermøte i
Oppsal Vaktmestersentral
21. april 2021**

Fyll ut med blokkbokstaver og mail blanketten til ei@ntl.no i god tid før møtet så vi får sendt ut link til møtet

Selskapets navn: Oppsal Vaktmestersentral

Møtedeltakers navn og adresse:

Møtedeltakers e-postadresse:

Møtedeltakers mobilnummer:

.....
Signatur

.....
Dato



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400.000.

Styrets innstilling

Styrehonorar for 2020 foreslås uendret, og settes til kr 400.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 400.000



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Se vedlagt innstilling

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Thomas Andersen

Tar gjerne gjenvalg som styreleder. Har sittet i styret i 8 år, hvorav de to siste som styreleder. Ser det som viktig med kontinuitet i styret da vi de siste årene har hatt flere store vedlikehold og rehabiliteringsprosjekter og vi har masse arbeide foran oss. Jobber til daglig med eiendom og er i tillegg styremedlem i Oppsal vaktmestersentral. Har et stort hjerte for Bølerskogen borettslag II og har bodd her i 25 år.

Valg av 3 Styremedlem Velges for 2 år

Alexander Weiseth Gran

Jeg har bodd i borettslaget i snart 8 år, og ønsker å være med å drifte og bidra i styret med det arbeidet som jobbes med. Mine kjernesaker og interesser er dyrehold, belysning, elbillading, vedlikehold, parkering, og kommunikasjon mellom styret og beboere, for å nevne noe.

Janniche Hillestad Huuse

Sittet som varamedlem i 2 år. Ønsker gjenvalg, har hatt ansvar for vaskeriet og hjulpet til med utearealer, og bidratt til det sosiale. Har brukt disse årene på å lære mer om styrearbeid, og synes det er gøy å arbeide for fellesskapet. Liker ansvar og tar vervet seriøst.

Nikolai Leth

Styremedlem de siste 2 år, har sittet som varamedlem i 6 år, deltatt aktivt i våtrom og balkong rehabiliteringen samt utebelysningsprosjektet i borettslaget. Ønsker å fortsette og bidra til et godt miljø. Ønsker gjenvalg.

Olav Vik

Jeg har sagt ja til en forespørsel om å stille som kandidat til styreverv i borettslaget. Jeg har bodd i Bølerskogen 3 siden 2000, og kjenner borettslaget godt gjennom mange års erfaring fra styreverv (2005-2011 og 2013-2019). Jeg er 61 år, utdannet jurist fra Universitet i Oslo og har siden slutten av 80-tallet jobbet med trygde- og pensjonssaker i offentlig virksomhet.

Jeg mener at styret i borettslaget, foruten å følge opp Generalforsamlingens vedtak, skal fokusere særlig på følgende:

1. Ivareta borettslagets bygningsmasse, tekniske installasjoner mv. og sørge for



tilstrekkelig vedlikehold. 2. Forsvarlig og nøktern økonomisk drift. 3. Arbeide for et godt bomiljø for alle, herunder sørge for trivelige uteområder.

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Emilie Dalevoll

Er en kvinne på snart 31 år, opprinnelig fra Hadeland. Valget å bo på Bøler kom ganske naturlig, spesielt med interesser for klatring og natur generelt. Østmarka byr på super klatring og buldring, og det er heller ikke langt til mitt faste klatresenter på Skullerud. Som relativt nyinnflyttet her i desember 2019, tenker jeg at et mulig vara-verv i styret, kan være en fin måte å bli kjent med naboene, men også ha en større innsikt i hva styret holder på med. Da jeg ikke har noen erfaringer med borettslagsstyrer fra før, kunne dette likevel vært spennende å by seg på.

Jeg er mer praktisk anlagt, og derfor har jeg begynt som lærling i anleggsgartnerfaget. Synes det er veldig spennende med både planter og steinarbeider, og tenker at mennesker har veldig godt av mye grøntarealer rundt seg. Dessuten er det veldig moro å skape fine uterom som skal brukes og eksistere i lang tid fremover, og jeg liker tanken på å skape noe for egen maskin. Bevaring av eksisterende trær og planter er viktig for meg, på grunn av biologisk mangfold og for vår trivsel. Skulle det være noe mer dere lurer på, er det så klart bare å spørre.

Alexander Weiseth Gran

Jeg har bodd i borettslaget i snart 8 år, og ønsker å være med å drifte og bidra i styret med det arbeidet som jobbes med. Mine kjernesaker og interesser er dyrehold, belysning, elbillading, vedlikehold, parkering, og kommunikasjon mellom styret og beboere, for å nevne noe.

Sissel Sanders

Sittet i styret i 15 år, 9 år som varamedlem og 6 år som styremedlem, ansvaret for vaskeri og trapperenhold ønsker ikke gjenvalg som styremedlem, men gjerne et varaverv.

Marit Wikheim Sverdrup

Voksen dame med livserfaring, liker utfordringer, struktur, tydelige mål, handling, resultater og rettferdighet/likeverd, har jobbet med løsningssalg og markedsføring i mange år (B2B) som bekrefter min interesse for mennesker og gode løsninger – nesten uansett utfordring. Har deltatt i «administrativ dugnad» i ulike klubber og foreninger som har vært relatert til barn, Kommer gjerne med innspill der jeg ser muligheter. Jeg synes det er givende å arrangere/delta på arrangement av ulike slag. F.eks å lage et event for å skape godt miljø, fellesskap (i den grad folk ønsker) og trygghet i nærmiljøet, for å få folk fornøyde og glade. Er vant til å omgås og håndtere de fleste type mennesker.

Vedlegg

1. Innstilling styre BS II 2021.pdf



Innstilling styre Bølerskogen borettslag II

Ingress:

Det er gledelig at det i år har meldt seg 4 kandidater til styreverv i Bølerskogen borettslag II samtidig som 2 av styrets medlemmer ønsker gjenvalg.

Vi er opptatt av å ha kontinuitet i styrearbeidet og sammensetningen samtidig som det bør være en jevn fordeling av kvinner og menn. Kompetanse, arbeidserfaring og geografisk spredning i borettslaget er kriterier som vektas. Det er også viktig å få inn nye medlemmer med tanke på fremtidig rekruttering til styrets arbeide.

Styreleder: for 2 år Thomas Andersen På valg, ønsker gjenvalg

Styremedlem Lill Svenning ikke på valg

Styremedlem Morten Besshøe ikke på valg

Styremedlem Sissel Sanders på valg, ønsker ikke gjenvalg som styremedlem, men som varamedlem

Styremedlem Nikolai Leth på valg ønsker gjenvalg.

Varamedlem Janniche Hillestad Huuse, ønsker gjenvalg

Varamedlem Arve Vikan har flyttet og må erstattes.

Kandidater som innstilles:

Styreleder for 2 år:

Thomas Andersen Utmarkveien 19

Styremedlem for 2 år:

Olav Vik Bølerskogen 3

Styremedlem for 2 år:

Janniche Hillestad Huuse Bølerskogen 19

Varamedlem for 1 år:

Marit Wikheim Sverdrup Bølerskogen 15.

Varamedlem for 1 år:

Alexander Weiseth Gran Utmarkveien 10

Presentasjon av kandidatene

Alexander Weiseth Gran Utmarkveien 10:

Jeg har bodd i borettslaget i snart 8 år, og ønsker å være med å drifte og bidra i styret med det arbeidet som jobbes med. Mine kjernesaker og interesser er dyrehold, belysning, elbillading, vedlikehold, parkering, og kommunikasjon mellom styret og beboere, for å nevne noe.

Emilie Dalevoll, Bølerskogen 4:

Er en kvinne på snart 31 år, opprinnelig fra Hadeland. Valget å bo på Bøler kom ganske naturlig, spesielt med interesser for klatring og natur generelt. Østmarka byr på super klatring og buldring, og det er heller ikke langt til mitt faste klatresenter på Skullerud.



Som relativt nyinnflyttet her i desember 2019, tenker jeg at et mulig vara-verv i styret, kan være en fin måte å bli kjent med naboene, men også ha en større innsikt i hva styret holder på med. Da jeg ikke har noen erfaringer med borettslagsstyrer fra før, kunne dette likevel vært spennende å by seg på.

Jeg er mer praktisk anlagt, og derfor har jeg begynt som lærling i anleggsgartnerfaget. Synes det er veldig spennende med både planter og steinarbeider, og tenker at mennesker har veldig godt av mye grøntarealer rundt seg. Dessuten er det veldig moro å skape fine uterom som skal brukes og eksistere i lang tid fremover, og jeg liker tanken på å skape noe for egen maskin. Bevaring av eksisterende trær og planter er viktig for meg, på grunn av biologisk mangfold og for vår trivsel. Skulle det være noe mer dere lurer på, er det så klart bare å spørre.

Marit Wikheim Sverdrup Bølerskogen 15:

Voksen dame med livserfaring, liker utfordringer, struktur, tydelige mål, handling, resultater og rettferdighet/likeverd, har jobbet med løsningssalg og markedsføring i mange år (B2B) som bekrefter min interesse for mennesker og gode løsninger – nesten uansett utfordring. Har deltatt i «administrativ dugnad» i ulike klubber og foreninger som har vært relatert til barn, Kommer gjerne med innspill der jeg ser muligheter. Jeg synes det er givende å arrangere/delta på arrangement av ulike slag. F.eks å lage et event for å skape godt miljø, fellesskap (i den grad folk ønsker) og trygghet i nærmiljøet, for å få folk fornøyde og glade. Er vant til å omgås og håndtere de fleste type mennesker.

Olav vik Bølerskogen 3

Jeg har sagt ja til en forespørsel om å stille som kandidat til styreverv i borettslaget. Jeg har bodd i Bølerskogen 3 siden 2000, og kjenner borettslaget godt gjennom mange års erfaring fra styreverv (2005-2011 og 2013-2019). Jeg er 61 år, utdannet jurist fra Universitet i Oslo og har siden slutten av 80-tallet jobbet med trygde- og pensjonssaker i offentlig virksomhet.

Jeg mener at styret i borettslaget, foruten å følge opp Generalforsamlingens vedtak, skal fokusere særlig på følgende:

1. Ivareta borettslagets bygningsmasse, tekniske installasjoner mv. og sørge for tilstrekkelig vedlikehold.
2. Forsvarlig og nøktern økonomisk drift.
3. Arbeide for et godt bomiljø for alle, herunder sørge for trivelige uteområder.

Vennlig hilsen

Olav Vik

Nikolai Leth Utmarkveien 12:

Styremedlem de siste 2 år, har sittet som varamedlem i 6 år, deltatt aktivt i våtrom og balkong rehabiliteringen samt utebelysningsprosjektet i borettslaget. Ønsker å fortsette og bidra til et godt miljø. Ønsker gjenvalg.

Janniche Hillestad Huuse Bølerskogen 19:

Sittet som varamedlem i 2 år. Ønsker gjenvalg, har hatt ansvar for vaskeriet og hjulpet til med utearealer, og bidratt til det sosiale. Har brukt disse årene på å lære mer om styrearbeid, og synes det er gøy å arbeide for fellesskapet. Liker ansvar og tar vervet seriøst.

Sissel Sanders Bølerskogen 19:

Sittet i styret i 15 år, 9 år som varamedlem og 6 år som styremedlem, ansvaret for vaskeri og trapperenhold ønsker ikke gjenvalg som styremedlem, men gjerne et varaverv.



Sak 6

Forslag til endring av husordensreglene

Forslag fremmet av: Bjørnar Ludvigsen Kjenn

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vi har over lang tid vært plaget av røyk som kommer inn i soveromsvinduet vårt fra en balkong i nabooppgangen. Hver gang våkner vi av at hele soverommet er fylt av sur røyk. Regelen i husordensreglene er i dag at røyking på balkongene ikke er tillatt etter klokken 23. Vi og mange andre legger oss rundt klokken 22 hver kveld, og det å våkne av røyk akkurat i innsovningstiden gjør at det kan ta mange timer å sovne igjen. Det er vanskelig å forstå hvorfor det skal være tillatt å plage naboer med å røyke på balkongen sent om kvelden, når man enkelt kan røyke innendørs i egen leilighet isteden.

Styrets innstilling

I utgangspunktet står man fritt til å røyke inne i boligen sin og på balkongen. Et generelt forbud mot røyking på balkongen vil sjelden være lovlig. Dette har sammenheng med at eier har eksklusiv bruksrett til boligen sin, inklusive balkongen. Det er en misforståelse når noen tror at balkongen er fellesareal og det er utfordrende å regulere dette. I tilfeller hvor det blir svært sjenerende kan man ta tak i disse tilfellene.

Forslag til vedtak

Husordensreglene endres slik at røyking på balkongene ikke er tillatt etter klokken 22.



Sak 7

Utbedring av vinduer

Forslag fremmet av: Alexander Weiseth Gran

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å foreslå en utredning av behov for utskiftning av vinduene i borettslaget. Det er mange vinduet som er i dårlig forfatning, og en utskiftning vil bedre både varme og lydisolering. En utskiftning av vinduer gjennom prosjekt vil sannsynligvis være mer effektivt enn etter hvert som hvert enkelt vindu må skiftes. Dessuten får vi en bedre pris og et bedre. helhetsinntrykk.

Styrets innstilling

Vi byttet mange råtne vinduer i forbindelse med balkongprosjektet, og alle vinduer ble malt utvendig.

Vi har for tiden ingen planer om et eget vindusprosjekt, men vaktmester kontrollerer løpende de meldinger vi får om "dårlige" vinduer. Disse byttes hvis det er nødvendig, men som regel er det små utbedringer som skal til for å reparere eventuelle feil. Et større og eget vindusprosjekt, vil bety økte felleskostnader for beboerne.

Styret støtter ikke forslaget, men ønsker heller å videreføre den ordning vi har pr i dag da vi ser at antall vinduer som er i dårlig forfatning ikke er i den størrelsesorden forslagstiller kan gi inntrykk av.

Forslag til vedtak

Innhente en fagperson som utreder behov for utskiftning av vinduene i borettslaget. Det må innhentes priser fra forskjellige tilbydere slik at man kan ta stilling til hva dette vil bety for beboerne.

Sak 8

Forbedring av søknad om dyrehold

Forslag fremmet av: Maren Jessica Tanke

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vi sender inn et forslag om hvordan reguleringen av dyrehold i borettslaget kunne forbedres. Per i dag, må personer som søker om dyrehold i borettslaget, få samtykke av alle naboene som bor i samme oppgangen, før styret kontaktes. Det betyr at bare én nabo kan nekte en annen andelseier retten til å skaffe et kjæledyr. Dette kan anses som ikke virkelig demokratisk. Det finnes situasjoner der en nabo ikke kan se det hele omfanget av hvordan hans/hennes beslutning kan påvirke personen som søker om dyrehold. Vi alle har forskjellige erfaringer i livet, og det finnes grunner til å ikke tillate dyrehold, men det finnes også mange gode grunner til å ønske å skaffe seg et kjæledyr. For å forhindre at slike konflikter oppstår, vil vi foreslår følgende vedtak under.

Begrunnelsen bak forslaget er, å gjøre livet enda mer demokratisk i vårt borettslag. Noen trenger kanskje en venn eller et partner som kan være en støtte i tunge perioder, og ofte er kjæledyr den eneste familien noen kan ha.

Styrets innstilling

Styrets innstilling:

Hundehold i borettslag, her er meningene mange, og det er ofte en kime til konflikt.

Slik forslagstiller legger frem sitt forslag til endring av reglene rundt søknadsprosessen om dyrehold, kan det virke mer udemokratisk enn det dagens regler er. Her legges det opp til at man bevisst kan holde naboer utenfor søknadsprosessen og beboere med en fysisk eller psykisk sykdom/lidelse kan risikere og ikke bli hørt eller ha en uttalelses rett i slike saker.

Dette finner styret høyst urimelig, og vi vil ikke endre på dagens regler.

Vi mener at det er til alles fordel at man har godkjennelse fra alle i oppgangen rundt hundehold, og at det er viktig at alle naboer i berørt oppgang blir hørt.

Styret ønsker ikke endring i dagens regler rundt søknad om hundehold, og ber om at forslaget til endring av regler ikke tas til følge av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

For å kunne sende inn søknaden om dyrehold til styret, må flertallet av naboene har godkjent søknaden, altså over 50 %. I tillegg må alle direkte naboer har gitt samtykke. Med direkte naboer menes det naboer som bor på samme etasje, den etasjen over og under leiligheten det skal holdes dyr i. Et unntak gis selvfølgelig der kjæledyret utgjør en alvorlig helsefare. For eksempel når en person er alvorlig allergisk mot ønsket dyr. I så fall bør naboen som nekte dyrehold, dokumentere begrunnelsen skriftlig. Også når søknaden er uavgjort, kan saken sendes til styret.

Sak 9

Individuell måling av energiforbruk (vann og fyring)

Forslag fremmet av: Arne Kongsnes

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Dagens modell med kostnadene til vann, varmtvann og fyring som en del av felleskostnadene gir ingen motivasjon for den enkelte andelseier til å redusere forbruket. Uansett hvor lenge du dusjer eller hvor varmt du velger å ha det innendørs, betaler du det samme over din husleie. Hva din leilighet betaler er styrt av en fordelingsnøkkel som er knyttet til leilighetsstørrelse/antall rom, uavhengig av hvor mange som bor i leiligheten og forbruket i den enkelte leilighet.

Dette er ingen bærekraftig modell i 2020, og her må også vårt borettslag ta sitt miljøansvar. Erfaringer fra Norge og andre land viser betydelig fall i forbruket ved overgang til individuell måling i den enkelte leilighet. Vi kjenner alle til individuell måling fra strømregningen, som måles automatisk og faktureres den enkelte leilighet.

Leverandørene er flere. Et eksempel er Technem, som også viser til et konkret eksempel i Oslo som referanse, der kostnadsreduksjon var 33 prosent. Et Google-søk på temaet viser variasjoner i besparelsene på 15-50 prosent, en oppsummering fra kompetent hold finnes for eksempel hos Vannforeningen.

Obos kan søkes om støtte gjennom Grønt tiltak, der etablering av individuelle varme- og vannmålere er nevnt som eget punkt.

Styrets innstilling

Styret har de siste årene hatt et stort fokus på miljø- og kostnadsreducerende tiltak, det være seg gjennomgang av eksisterende avtaler, oppfølging og utvidede servicer samt oppgradering av eksisterende tekniske anlegg, alt for å sørge for en mest mulig optimal, miljøvennlig og økonomisk drift av våre anlegg. Fossilt brensel er også byttet ut til fordel for bio-olje, som er et miljøvennligere alternativ enn fyringsolje. Dette gjorde vi flere år før forbudet mot oljefyr kom. Vi har også byttet strømleverandør for å få ned kostnadene, samt oppfordret beboere til riktig bruk av bla radiatorer.

Et slikt system som forslagstiller viser til, vil ha en betydelig kostnad knyttet til installasjon. I tillegg kommer kostnader til service og oppfølging i årene fremover. Prosentvis besparelse forslagstiller viser til, er påstander fra leverandører av systemene og neppe representativt for vårt borettslag, da vi har gamle varmtvannsberedere, samt et varmetap fra fyrhus ut til blokker som ligger langt unna fyrhuset, noe som vil gi feilmålinger på radiatorfyringen.

Forbruket av varmtvann er lokalt, og vil gi noe mer nøyaktige tall, men allikevel en feilmargen på forbruket, grunnet lange strekk i kjellere og i høyden.

Vi har også søkt råd hos forretningsfører som mener det er en kostbar tjeneste med avlesning som må settes opp mot besparelsen i strømforbruk. De har også en del selskaper som i realiteten ikke har så store besparelser på grunn av de administrative kostnadene med løsningen. Selv om kostnaden faktureres over de



ordinære felleskostnadene vil et økt eller redusert forbruk påvirke felleskostnadene. Det er derfor ikke helt riktig at et økt forbruk ikke vil få økonomiske konsekvenser. Et alternativ for å synliggjøre kostnaden bedre kan være å kreve inn på en spesifisert linje til varmtvann og fyring.

Styret mener derfor det er mer riktig å investere i moderne utstyr som nye varmtvannsberedere, da de vi har nærmer seg forventet levetid, de har et ganske stort varmetap, og vi ser ut at reparasjonskostnadene og lekkasjehyppighet øker, noe som er synlig i regnskapet under posten VVS.

Styret innstiller derfor på at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Borettslaget innfører individuell måling av forbruket av vann i alle leiligheter så snart som mulig. Anbudsrunde skal være gjennomført innen 1. oktober 2021 og resultatet presentert på beboermøte og/eller ekstraordinær generalforsamling innen 1. november 2021.



Sak 10

Skades under rehabilitering

Forslag fremmet av: Oddvar Torbjørnsen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Mitt baderomspeil med 2 tilhørende lamper og stikkontakt ble knust under baderomsrehabiliteringen.

Speilglasset er erstattet, men elektriske tilkoblinger, lamper og stikkontakt har siden ikke fungert slik de skal.

Styrets innstilling

Styret har lest alle Torbjørnsen sine detaljerte reklamasjoner, og alt er formidlet videre til entreprenør.

Entreprenør skriver: Torbjørnsen har klagd på mye, men slik jeg forstår det nå så klager han på speilet/speilskapet sitt. Speilskapet ble skadet under rehabiliteringen hos dere og vi byttet speilet i innredningen. I ettertid har lyset sluttet å virke og det er det han mener er sansbygg sitt ansvar, noe vi har avvist da dette er snakk om en remontering og vi har ikke gjort noe med el-anlegget i skapet.

Entreprenør har erstattet speilglasset, de har ikke gjort noe med det elektriske i skapet.

Slik vi ser det, kan ikke entreprenør lastes for at det elektriske har sluttet å virke.

Styret innstiller derfor på at forslaget avvises og at beboer selv må utbedre sitt baderomsmøbel for egen regning.

Forslag til vedtak

Styret pålegges på ny å lese mine gjentatte reklamasjoner hvor detaljene i sakens anledning klart fremkommer.

Deretter omsider sørge for at baderomspeilet samt også betjeningspanelet blir istandsatt.

Sak 11

Retten til innsyn i regnskapsbilag, som for eksempel fakturaer, rapporter og andre dokumenter som angår driften av og tilhører Bølerskogen Borettslag II

Forslag fremmet av: Johnny Smerkerud

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

I mange borettslag har andelseierne både rett og adgang til innsyn i borettslagets dokumenter. Det bør da også være en selvfølge i åpne og transparente borettslag med velfungerende lokaldemokratier. Slik bør det også være i Bølerskogen Borettslag II.

I utgangspunktet er det andelseierne som betaler for og eier disse dokumentene, om enn formelt ved borettslaget. Innholdet i dokumentene omhandler driften av borettslaget, som, fremfor noen andre, i høyeste grad angår og berører andelseierne og øvrige beboere i Bølerskogen Borettslag II. Dokumentene kan også utgjøre et informasjonsgrunnlag for at andelseierne skal kunne foreta selvstendige vurderinger på et informert grunnlag når det gjelder prosjektavstemminger, i tillegg til sjøl å kunne komme med relevante forslag på generalforsamlingene.

Det er liten grunn til at denne typen skriftlig materiale skal kunne holdes skjult for andelseierne. Det gjelder både rapporter, regnskapsbilag og annet skriftlig materiale som vedrører driften av borettslaget. Det utgjør neppe noen fare hverken for rikets eller borettslaget sikkerhet at et slikt materiale blir gjort tilgjengelig for andelseierne også i vårt borettslag... Dessuten dreier dette seg ikke om personlige saker.

Eksempelvis ble en vedlikeholdsplan utarbeidet av OBOS Prosjekt AS etter at de fikk et fotfeste i vårt borettslag for en del år siden. Siden har prosjektmakeriet til tider gått på høygir, og store og små prosjekter har haglet over borettslaget. Denne vedlikeholdsplanen har beboerne aldri fått innsyn i.

Åpenhet om begrunnelser og kostnader vedrørende mange av de gjennomførte prosjektene har det også vært relativt lite av.

Underveis har borettslagets gjeld ifølge regnskapene økt dramatisk fra drøyt 5 millioner kroner per 01.01.2010 til en knugende gjeldsbyrde på over 83 millioner kroner per 31.12.2016. Dertil kommer rentebetalingen på mange millioner kroner gjennom nedbetalingstiden på 30 år i tillegg til avdragene. Samtidig har vi betalt flere titalls millioner kroner gjennom en kraftig økning av felleskostnadene på ca. 70 % i den samme perioden. Så forsvant det noen millioner kroner av egenkapitalen på bunnledningsprosjektet som ble finansiert ved salget av tjenesteleilighetene.

På generalforsamlingen i 2019 ble følgende forslag fremmet: «Forslag til vedtak: Andelseierne får rett og adgang til innsyn i rapporter, regnskapsbilag og andre dokumenter som tilhører Bølerskogen Borettslag II.»

Da skrev styret blant annet følgende i sin innstilling til forslaget: «Dersom man ønsker innsyn i dokumenter eller fakturaer kan søke styret om dette. Dette har Smerkerud selv gjort, og styret har lagt fram det han ba om.»



Påstanden i styrets innstilling er usann.

Jeg og 4 andre andelseiere ba i en felles skriftlig henvendelse til styret om å få tilgang til og innsyn i fakturaer vedrørende balkongskader kort tid etter at balkongprosjektet ble hastevedtatt på en ekstraordinær generalforsamling ved påsketider i 2015. Et prosjekt anslått til rundt 26 millioner kroner.

Ingen av oss har til dags dato sett en eneste konkret faktura. Det var det vi ba om i vår henvendelse.

Bakgrunnen for vår henvendelse var at vi hadde observert få balkongreparasjoner i årene forut for vedtaket. Prosjektet ble begrunnet med to udokumenterte påstander i innkallingen til generalforsamlingen. Den ene påstanden var: «Tilstanden på betongen og balkongene er av en slik karakter at vannskader fra balkong og inn i leilighet øker faretruende fort og med betydelige kostnader for borettslaget.»

Denne udokumenterte påstanden virket å være lite forenlig med våre observasjoner, og vi ønsket å få en konkret dokumentasjon av den reelle forekomsten av balkongskader, og ikke minst når det gjaldt vannskader inn i leilighet.

Men styremedlemmene ønsket tydeligvis ikke å frembringe en dokumentasjon av faktaene om nødvendigheten av å gjennomføre prosjektet.

I stedet for å besvare vår henvendelse mottok undertegnede et brev med en trussel om tvangssalg av sin leilighet baserte på uriktige og udokumenterte påstander via den såkalte ansvarlige advokaten hos OBOS. Påstander som aldri har blitt bevist. En advokat som virker å være inhabil ettersom OBOS Prosjekt AS var prosjektleder og lånet for å finansiere dette store prosjektet anslått til ca. 26 millioner kroner ble tatt opp i Eika Boligkreditt der OBOS er største deleier. Balkongprosjektet var et lønnsomt prosjekt for OBOS, om enn ikke nødvendigvis for andelseierne. Særlig ikke dersom det viser seg at det var unødvendig.

Også på et senere tidspunkt mottok undertegnede et nytt brev fra et annet lugubert advokatfirma. Da var det en trussel om en politianmeldelse som var tema. Også dette basert på feilaktige og udokumenterte påstander som aldri har blitt bevist. Begge advokathenvendelsene var i regi av styret.

I en henvendelse til to styremedlemmer en tid etter generalforsamlingen i fjor påpekte jeg og en av de fire andre andelseierne blant annet den usanne påstanden styret hadde fremført i sin innstilling vedrørende det aktuelle forslaget.

Som vanlig mottok vi ikke noe svar fra hverken styret eller disse to styremedlemmene. I stedet dukket det nok en gang opp et nytt brev fra et tredje advokatfirma. Denne gangen om at vi skal henvende oss til dem og ikke til styret. På denne måten forsøker både styret og dette dubiøse advokatfirmaet å kneble ytringsfriheten i borettslaget.

På denne måten ødsler styret bort tusenvis av andelseiernes kroner på disse stinkende personangrepene på andelseiere som har tillatt seg å engasjere seg og be om konkret faktainformasjon vedrørende de største prosjektene som har blitt gjennomført i dette borettslaget.

Hva som faktisk var den reelle forekomsten av skader på balkongene i årene før prosjektstart basert på konkrete fakturabevis virker det som om styret ønsker å hindre andelseierne i å få vite med alle tilgjengelige midler.

Slike fakta kan muligens sette både OBOS og borettslagets styre i et dårlig lys, muligens også i offentligheten.

I arbeidsmiljøloven står det i § 2 A-1 følgende: Rett til å varsle om kritikkverdige forhold i virksomheten. Denne lovfestede retten blir krenket ganske så grovt i dette borettslaget. I stedet bedriver styret en iherdig og skaderettet varslerjakt på en måte som ser ut som lovbrudd.

Metodene for å hindre kartlegging av fakta og å stoppe kritikk er uakseptable. I slike sammenhenger ligner Bølerskogen Borettslag II mer på et lokaldiktatur enn på et velfungerende lokaldemokrati.

Det er derfor på tide at andelseierne vedtar at de både får rett og adgang til innsyn i dokumentene som tilhører Bølerskogen Borettslag II. Et slikt vedtak vil bidra til at Bølerskogen Borettslag II får et mer velfungerende lokaldemokrati basert på åpenhet, gjennomsiktighet og at andelseierne får en mer helhetlig forståelse av situasjonen i borettslaget.

Det er ingen grunn til at beboerne i borettslaget til en viss grad skal befinne seg i et uvitenhetens uopplyste mørke. Stemmer man nei til dette forslaget til vedtak, stemmer man samtidig også ja til å forbli i et selvvalgt uvitenhetens mørke vedrørende mange av borettslagets viktigste saker, der deltagelse i lokaldemokratiet på et informert grunnlag blir undergravd av andelseierne selv. Man stemmer da både mot sine egne interesser, og man oppmuntrer til hemmeligholdelse.

Styrets innstilling

Smerkerud har fremmet saker tilknyttet balkongprosjektet ved flere anledninger tidligere. Det ble blant annet fremmet sak med tilnærmet lik formulering ved generalforsamlingen i 2019. Der ble forslaget nedstemt. Ved å behandle saken ved generalforsamlingen 2020, ønsker styret å få en endelig avgjørelse i saker tilknyttet balkongprosjektet fra 2015.

Prosjektet med rehabilitering av balkongene ble gyldig vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 8. april 2015. Regnskapet for gjennomføringen av prosjektet, og regnskap for tidligere år der vedlikeholdsutgifter fremgikk, er godkjent i generalforsamling i borettslaget. Regnskapet er også godkjent av uavhengig revisor.

Smerkeruds forslag til vedtak innebærer en ubetinget innsynsrett for andelseierne for samtlige dokumenter i borettslaget. Styret anbefaler ikke at generalforsamlingen innfører en slik praksis.

Etter borettslagsloven har ikke beboerne en alminnelig innsynsrett i dokumenter som inngår i styrets arbeid med borettslagets prosjekter. Styret kan derfor etter loven avvise innsynsbegjæringer fra beboere. Begrunnelsen kan for eksempel være at en anmodning om innsyn vil skape svært mye arbeid for styret, forretningsfører e.l. og



kan påføre sameiet økte utgifter. I tillegg vil enkelte opplysninger ikke kunne gis ut av personvern hensyn. Personvern hensyn utgjør imidlertid ikke et hensyn i denne konkrete saken.

Styret kan også etablere andre ordninger for å utgi informasjon til beboerne, slik som en praksis hvor beboere kan søke om innsyn. I Bølerskogen Borettslag har styret valgt å sende ut informasjonsskriv til alle andelseiere, samt at det har blitt orientert om de ulike prosjektene på generalforsamling (f.eks. badersprosjektet, balkongprosjektet og nå sist prosjektet med strøpning av avløpsrør. Når det gjelder borettslagets regnskap spesifikt har andelseierne i kraft av borettslagsloven rett til innsyn i revidert regnskap fra statsautorisert/registrert revisor på generalforsamlingen jf. borettslagsloven § 7-4 (2) jf. § 9-1. Det foreligger imidlertid ikke noen plikt for styret, revisor eller forretningsfører for å fremlegge nærmere dokumentasjon for regnskapet ned på fakturanivå.

Styret i Bølerskogen Borettslag har en praksis der beboerne kan søke om innsyn, som Smerkerud har benyttet seg av. Styret har gitt tilgang til kostnadsstatistikken som ble etterspurt, og som er utarbeidet på bakgrunn av søk i ca. 3300 fakturaer tilknyttet vedlikehold av balkongene før rehabiliteringsprosjektet. Styret har avslått Smerkeruds henvendelse om gjennomgang av samtlige fakturaer og fakturabilag da dette vil innebære en betydelig jobb for styret, og etter styrets oppfatning lite hensiktsmessig og unødvendig tids- og ressursbruk gitt at både iverksettelse av tiltaket og regnskapet for dette er godkjent av generalforsamlingen. Det er heller ikke andre forhold som tilsier at det er nødvendig med en gjennomgang av alle underbilagene i prosjektet.

Grunnet gjentatte henvendelser til generalforsamlingen, styret, og styremedlemmer personlig har styret sett seg nødt til å engasjere advokatbistand for å håndtere disse henvendelsene fra Smerkerud.

Styret er valgt av generalforsamlingen for å forvalte borettslaget på en hensiktsmessig og forsvarlig måte. Dersom det vedtas en generell, ubetinget innsynsrett for andelseierne i samtlige av dokumentene tilknyttet borettslagets prosjekter, vil dette kunne skape svært mye merarbeid for styret, og potensielt økte kostnader om forretningsfører må involveres. Styret anser ikke dette som forsvarlig forvaltning av borettslagets midler, eller hensiktsmessig tids- og ressursbruk fra styrets side.

Styret anbefaler etter dette at generalforsamlingen selv tar stilling til anmodningen om innsyn i alle bilag for balkongprosjektet (ca. 3300 stk) fra Smerkerud. Dette for å få en endelig avgjørelse av saken.

Styret innstiller på at forslaget om innsyn avvises.

Forslag til vedtak

Andelseierne får rett og adgang til innsyn i rapporter, regnskapsbilag, som for eksempel fakturaer, og andre dokumenter som tilhører Bølerskogen Borettslag II.



Sak 12

Reglene for hundeld

Forslag fremmet av: Anine Rensaa

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Jeg viser til bestemmelsen om at det er lov til å ha kun én hund per husstand i borettslaget, og ønsker å høre om det kan være mulig å ha to hunder. Idet min hund har vært i privat pensjon i to uker i min sommerferie, ser jeg at dette har vært positivt for henne, da hun har vært sammen med en annen hund av samme rase. To hunder sammen har ofte positiv virkning, og de blir ofte roligere og de har en trygghet i hverandre når de er alene hjemme. Min hund har jo alltid vært rolig alene hjemme, men jeg ser verdien av at de er to sammen. Min hund skal antakelig ha valper i løpet av våren/sommeren 2020, og hvis mulig ønsker jeg å beholde en av valpene. Dersom det mot formodning skulle bli til sjenanse for naboene, så vil min mor kunne ha muligheten til å overta potensiell valp. Jeg sender denne søknaden nå, slik at styret kan vurdere denne. Jeg melder samtidig denne forespørselen inn til behandling i generalforsamling til endring av vedtekter, slik at det blir lov å ha to hunder i en boenhet.

Styrets innstilling

Vi har tillatt 2 hunder dersom det er tjenestehunder eller det er andre grunner for at hund trenger en annen hund, som i f.eks. opplæring, agility mm. Dette er imidlertid noe det må søkes om og utgangspunktet har vært at det kun tillates 1 hund.

De siste årene har antall hunder i Bølerskogen borettslag II økt betydelig, og det er allerede svært delte meninger blant beboere om hundehold.

Styret opplever også en økning i klagesaker relatert til hundehold, og da spesielt knyttet til lufting av hund på borettslagets eiendom, noe som ikke er tillatt, men mange ikke respekterer.

Styret ønsker å beholde dagens ordning med kun en hund pr husstand og mener forslaget bør avvises.

Forslag til vedtak

Praksis endres til at det tillates 2 hunder for samme leilighet.



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.