

Kjære beboer!

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2006.

Styret har lagt mye arbeid i å gjøre årsberetningen og regnskapet så komplett og forståelig som mulig. Vårt ønske er derfor at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen

Torsdag 7. juni kl. 18.00 på Akerselva Sykehjem.

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling. Dette er muligheten du har til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Bjølsenhagen Borettslag avholdes
Torsdag 7.juni.2007 kl. 18.00 på Akerselva Sykehjem.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og to andelseiere til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING FOR 2006

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2006

- A) Årsregnskapet for 2006
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til balansen

4. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Revisor

5. FORSLAG

- A) Omdisponering av midler
 - B) Husleien
 - C) Oppbevaringsskur og sykkelstativ
 - D) Fjerning av sykler
 - E) Nytt sykkelstaiv
- Forslag er tatt inn bakerst i heftet

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av leder
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Oslo, 18.04.2007

Styret i Bjølsenhagen Borettslag

Geir Lossvik /s/
John Bosch /s/

Anke Loska /s/

Erling Fidjestøl /s/

ÅRSBERETNING FOR 2006

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Geir Lossvik	Mor Go Hjertasvei 11
Nestleder	Anke Loska	Mor Go Hjertasvei 21
Styremedlem	Erling Fidjestøl	Mor Go Hjertasvei 21
Styremedlem	John Bosch	Mor Go Hjertasvei 21

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Eline Lønnå	Mor Go Hjertasvei 21
Varamedlem	Aina Irene Oddekalv	Mor Go Hjertasvei 11

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert OBOS generalforsamling	
Geir Lossvik	Mor Go Hjertasvei 11
Varadelegert OBOS generalforsamling	
Anke Loska	Mor Go Hjertasvei 21

VALGKOMITEEN

Valgkomite	Jim Bjørn Dedekam	Mor Go Hjertasvei 21
Valgkomite	Reidun Væring	Mor Go Hjertasvei 19

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt.
Borettslaget har ordinær forretningsførerkontrakt.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950376279, ligger i bydel 3 Sagene i Oslo kommune og har adresse:

-
- Mor Go Hjertas Vei 11-21

Borettslaget består av 65 andelsleiligheter, fordelt på to bygninger.

Tomten, som ble kjøpt i 1957 og er på 4 272 m² har følgende gårds- og bruksnummer :

222 - 157

Første innflytting skjedde i 1957.

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

Borettslaget har innarbeidet rutine som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn. Av borettslagets 4 styremedlemmer er det 1 kvinne og 3 menn.

VAKTMESTERTJENESTE

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmester Andersen som kan kontaktes på telefon 22 38 92 92. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må en påregne å måtte betale for tjenesten selv.

STYRET

Styrets postkasse er i Mor G.v 11.

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid i borettslaget. Formålet med disse er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar for forvaltning av de økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering, attestasjon og anvisning av utbetalinger.

KABEL-TV

Get (tidligere UPC) er leverandør av kabel-tv tjenester til borettslaget, i tillegg til bredbånd, telefoni og digital-tv. Gets servicetelefon 02123 er betjent mandag - fredag mellom kl. 09.00 og 22.00 og lørdag - søndag mellom kl. 12.00 og 20.00. Feilmelding og support kan også meldes på www.get.no.

Gets kunde- og servicemottak er lokalisert i Maridalsveien 323 i tilknytning til hovedkontoret. Her kan man blant annet hente eller bytte dekker, internettmodem og "gjør det selv pakker" for telefoni.

På Gets hjemmeside www.get.no finner du oversikt over aktuelle forhandlere i lokalområdet, samt produktinformasjon og bestillingsmuligheter.

OBOS og Get har inngått avtale for OBOS medlemmer om internett og telefontjenester. Kontakt kundetjenesten for mer informasjon.

Ingen må gjøre inngrep i kabel-tv anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-tv anlegget.

NØKLER/SKILT

Nøkkelrekvisisjon kan bestilles hos styret. Skilt til ringetablå og postkasse ordnes av den enkelte.

VASKERI

Fellesvaskeriet er i Mor G.V.19, dette kan benyttes vederlagsfritt.

RENHOLD

Borettslaget har avtale med Prima Renhold om vask av trappeoppganger.

BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg av leiligheten. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS på telefon 22 86 56 63. Det er ikke registrert bruksoverlatinger i borettslaget per 01.01.2007.

GARANTI FOR FELLESKOSTNADER (TEORETISK LEIE)

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

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slökkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

TELEFONI

Borettslaget er tilsluttet den nye samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS, som gjelder til 31.12.2009, og som gir beboere med telefonabonnement i Telenor betydelige rabatter.

Det gis opp til 25% rabatt på bruken av telefonen (gjelder Basis-abonnementene) på fasttelefon og bredbåndstelefon :

- Fri bruk av fasttelefon hver lørdag (kun startpris på 59 øre pr samtale uansett varighet).

Den enkelte beboer får også fri etablering av Online ADSL og fra 5% til 15% rabatt på månedsprisen, avhengig av type abonnement. (Gjelder ikke Online ADSL Mini.)

- Det gis 25% ekstra fri ringetid på mobilabonnementene Fri 60 og Fri 120
- Det gis kontantfratrekk på fra kr 500 - til kr 1500 per år avhengig av abonnementstype. (Kontantfratrekk gis kun hvis kunden ikke er i en bindingsperiode.)

Med tre typer Telenor-abonnement gis en totalkunderabatt på 5% i tillegg til de øvrige rabattene.

Bestilling av telefoni og internettjenester gjøres på www.obos.no.

Den enkelte beboer kan også inngå individuell rabattavtale på telefonitjenester hos Smartcall.

KRAFTLEVERANSE TIL BORETTSLAGETS FELLESANLEGG

Borettslaget har avtale med Energipartner AS og LOS (Agder Energi AS). Energipartner AS står for rådgivning og kraftforvaltning og LOS står for kraftleveranser og fakturaadministrasjon.

Avtalen gir blant annet følgende fordeler:

- Et av markedets laveste administrative påslag: 0,95 øre pr kWh.
- Profesjonell forvaltning av strøporteføljen fra Energipartner AS.
- Borettslagene får tilgang til sine anlegg på www.styrommet.net bl.a. for forbruks- og faktureringsdata.
- Jevnlig rapportering til OBOS, som rapporterer videre til borettslagene.
- Strømprisen vil avhenge av strømmarkedet, og hva Energipartner oppnår på forvaltningen.

Borettslaget har avgitt fullmakt til OBOS og er med i ovennevnte avtale.

OBOS har også inngått avtale med Elkem AS og Tinfos AS om kjøp av rimelig overskuddsstrøm. Avtalene gir rabatter på ca 0,65 øre pr kWh i tillegg til det OBOS ellers oppnår. Avtalene har varierende lengde og utløper 2007/2008.

AVTALE OM OLJELEVERANSE

OBOS har med AS Norske Shell inngått samarbeidsavtale om levering av fyringsolje til rabatterte priser. Borettslaget har tiltrådt denne avtalen.

REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD

1985	Nye vinduer
1986	Nye inngangsdører og porttelefon
1988	Rehabilitering TV-anlegget.
1989	Nye balkonger Ny el-kjele, ombygging av oljekjele Ny oljetank. Utskifting av ute- og oppgangsslys Kontrollert kraner og radiatorer i alle leiligheter og kjeller
1994	Utskifting av fjernvarmerør. Ettersett alle tak. Isolert redskapshus. Asfaltert gangveier m.m.
1995	Oppussing av tjenesteleilighet (bad og kjøkken).
1996	Oppussing av oppgangene.
1997	Utskifting av bereder, blokk B.
1998	Nye tak og pipehatter.
1999	Oppgradering av vinduene Nytt serielåssystem Installert to nye varmtvannsberedere i blokk A.
2000	Oppgradering av kabel-TV-nettverket Kontroll og oppgradering av brannsikringsutstyret. Maling av kjelleropp ganger Oppgradering av porttelefonanlegget
2001	Vurdering av ny ordning for beboerstrøm (Optima) Forberede våtromsoppgradering Forberede oppgradering av el-anlegg
2002	Oppgradert el-anlegget, påbegynt våtromsrehabilitering
2003	Våtromsrehabilitering Ny bom
2006	Oppgradert lekeplass, nytt søppesluranlegg

HMS- INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Viktige lover i henhold til dette er:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Lov om brann- og eksplosjonsvern

- Lov om forurensning
- Lov om arbeidsmiljø

Internkontroll innebærer at boligselskapet er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi. Internkontrollsystemet beskriver hvordan dette arbeidet skal drives.

Styret ivaretar internkontrollen med hensyn til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven i forhold til vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

Beboerne/andelseierne har plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget i leilighetene.

4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 5400100. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tillegginnetninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseier. **Den enkelte andelseier må imidlertid ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre** (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter).

Oppstår det skade i leiligheten, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge årsaken til skaden. Er flere leiligheter berørt, noter hvordan berørte andelseiere kan kontaktes og opplys om dette når skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 55 00, faks 22 86 57 04 eller e-post forsikring@obos.no

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir betalt av forsikringsselskapet.

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring krever forsikringsselskapet en egenandel på kr 6 000,-.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiernes ansvar.

5. FORKJØPSRETT

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, må gi skriftlig melding til OBOS til en for formålet oppgitt adresse, e-postadresse forkjop@obos.no eller telefaksnummer 22 86 55 46. Ta kontakt med OBOS for å få oppgitt eventuell e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte frist. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig.

Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

6. STYRETS ARBEID

Siden generalforsamlingen er det avholdt 7 ordinære styremøter.

Ser man bort fra den daglige drift har det ikke vært noen store prosjekter styret har jobbet med dette året. På en annen side har vi heller ikke vært arbeidsledig i året som gikk. Det har vært mange små og tidkrevende saker å ta tak i. Bl.a. pågår det en lei sak angående beboer bråk. I den forbindelse vil styret oppfordre beboere om å ta hensyn til naboene. Dette gjelder også når det skal pusses opp. Styret kan faktisk pålegge andelseiere om å stoppe oppussing i tilfeller hvor det over tid går utover naboer.

En annen sak styret fortsatt jobber med er ute området. Nye miljøhus for avfall kom på plass i sommer, nytt huskestativ kom på plass i høst og sandkassen blir montert i disse dager. det påtroppende styret ønsker innspill fra beboere om en videre plan for uteområdet.

Vi har også begynt å kartlegge hva som må utbedres med bygningene de kommende årene. Bl.a. er vi kommet fram til at vinduene på loftene må byttes. Videre må det elektriske anlegget i felles arealene (loft og kjeller) byttes ut. Vann og kloakk til og fra bygningene må vi også være forberedt på å gjøre noe med i de nærmeste årene.

Før jul fikk vi melding at hovedentreprenøren som stod for våtrom oppgraderingen var gått konkurs.

Dette har skapt en del hodebry både for oss og OBOS prosjekt som bistod oss gjennom arbeidet. Det er derfor vi på nytt har delt ut de samme skjemaene vi delte ut ved ett års befaringen. Dette for å kartlegge om det ennå er feil eller mangler ved badene. Vi vet ennå ikke hvem eller hvordan disse feilene / manglene vil bli utrettet. Dette er en sak det påtroppende styret må løse sammen med OBOS prosjekt.

Vi vet det er noen som har problemer med vinduene. Problemet for styret har vært å finne noen som ennå har deler til våre vinduer, som er spesialtilpasset til oss av et firma som i dag ikke eksisterer. Styret beklager at det har gått så lang tid med denne saken, men har nå engasjert et firma som ennå har deler på lager.

Vaktmester Andersen er fortsatt engasjert av borettslaget som vaktmester, og gartnerinnen Elgtun steller med alt som er grønt. Styret har også bedt vaktmester Andersen om å ta seg av fjerning av tagging som vi fram til nå ikke har vært plaget med.

Selv om renten har gått noe opp i det siste har vi en god økonomi. Det er derfor ikke aktuelt med noen økning i husleien. Det man i denne sammenheng bør huske på er de utbedringsbehovene ved bygningene som er nevnt ovenfor. De eventuelle overskuddene de neste årene bør gå til dette arbeidet.

Etter som borettslaget er 50 år i år, synes styret det er trist at ingen meldte seg til å være med i arrangement komiteen. Det vil derfor ikke bli noen markering av dette jubileet fra styrets side.

Denne saken er et typisk eksempel hvor vanskelig det er å få folk til å stille opp på noe. Man går rundt og forvente at styret gjør alt. Det er ikke slik det fungerer. Folk må stille opp hvis vi skal få gjort noe.

Da gjenstår det bare for styret å ønske så mange som mulig velkommen til generalforsamlingen som i år avholdes 07.06.2007 ved Akerselva sykehjem.

7. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2006

REGNSKAP FOR BORETTSLAG

Den nye borettslagsloven, som trådte i kraft den 15.08.2005, har ikke regler om regnskap for borettslag. Regnskapsreglene følger nå av regnskapsloven. Endringene medfører blant annet at forretningsfører ikke lenger skal signere på regnskapet sammen med styret.

Et annet ledd i endringene er at regnskapspresentasjonen vil bli forandret. Finansdepartementet fastsatte i juni 2005 en ny forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, gjeldende med virkning fra senest 1. januar 2006. Samtidig ble den tidligere forskriften av 24.01.1989 nr. 59 om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag opphevet.

Borettslagets årsregnskap for 2006 er satt opp etter de nye forskriftene. Endringene som dette medfører, er nærmere beskrevet under note 1 i årsregnskapet.

RESULTAT

Årets resultat på kr. 686 115,- som fremkommer i resultatregnskapet foreslås overført til balansen under konto for egenkapital.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler per 31.12.2006 utgjør kr. 1 527 124,-.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede og årsregnskapet for 2006 er satt opp under denne forutsetning.

INNTEKTER

Inntektene var i 2006 kr 2 357 369,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

KOSTNADER

Kostnadene var i 2006 totalt kr 1 429 731,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte kostnadsposter.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og til balansen, samt de etterfølgende regnskapsnotene (se bakerst i årregnskapet).

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2006 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

F@KTURABEHANDLING

Borettslaget har inngått avtale om f@kturabehandling. Dette innebærer at styret får tilgang til boligselskapets fakturaer på e-post og internett. Ordningen er tidsbesparende, enkel og rimelig. Løsningen sikrer effektivering av borettslagets fakturaer på en sikkerhetsmessig korrekt måte. Styret vil til enhver tid kunne hente fram tidligere betalte fakturaer.

8. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2007

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann og avløpsavgiften øker med 5%.

Renovasjonavgiften øker med 5%.

Feieravgiften øker med 5,5%.

LÅN

Borettslaget har 1 lån i OBOS til en flytende rentesats 4,45% pr. 01.04.07.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og aktuell restsaldo på borettslagets lån henvises det til notene i regnskapet.

RENTER PÅ BORETTSLAGETS INNSKUDD

Renter på driftskonto i OBOS var 0,95% per. 01.01.2007.

Renter på sparekonto i OBOS var 3,40% per. 01.01.2007.

FORRETNINGSFØRERHONORARET

Forretningsførerhonoraret for 2007 øker med 8 % til kr 54 308,-.

MEDLEMSKONTINGENTEN

Medlemskontingenten er kr 200,- for 2007.

REVISJONSHONORARET

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen.

FORSIKRING

Bygningsforsikringen øker fra 2006 til 2007 med ca. 6,9%. Dette skyldes at indeksen som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester har økt tilsvarende. Denne indekssøkningen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i boligselskapets egen skadesituasjon.

Forsikringspremien for vårt borettslag gikk opp med 5%.

STRØMPRISENE

Strømprisen i Norge varierer med årstidene. Normalt stiger den i vinterhalvåret og reduseres i sommerhalvåret. Det er vanskelig å spå utviklingen i strømprisene, fordi været er den viktigste faktoren som påvirker prisene.

Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

- **Kraftpris** som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften (som betales til kraftleverandør) utgjør ca. 45% av total strømpris.
- **Nettleie** for transport av den elektriske kraften (som betales til nettselskapet) utgjør ca. 25% av total strømpris.
- **Statlige avgifter** det vil si, forbruksavgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift, utgjør ca. 30% av total strømpris.

OLJEPRISENE

OBOS har fremforhandlet en avtale med AS Norske Shell om levering av fyringsolje. Dette har gitt borettslagene rimeligere oljepriser. Rabatten gis på den listepriis som Shell til enhver tid har i markedet. Ved utgangen av 2006 var rabatten 125 øre/liter eks mva.

For borettslag med forbruk over 250 000 liter per år var rabatten ved utgangen av 2006 på 129 øre/liter eks mva.

År 2006 har vært et år der strømprisene har variert mye som følge av endringer i været. I gjennomsnitt ble strøm i denne perioden levert til 39,1 øre-/kWh eks. nettleie og avgifter. Dette er den høyeste gjennomsnittspris som er registrert i kraftmarkedets historie. Dette burde dermed åpnet for større lønnsomhet ved å fyre med olje i stedet for elektrisitet.

Oljeprisene har imidlertid også vært høy i denne perioden – særlig frem mot august 2006. Årsaken er sammensatt, men hovedstikkord er politisk usikkerhet kombinert med høy etterspørsel og kapasitetsproblemer i raffineriene. I løpet av høsten 2006 og begynnelsen av 2007 har oljeprisen falt, men er per januar 2007 fortsatt på et høyt nivå. Årsaken til fallet har vært ekstremt høye temperaturer over store deler av kloden, noe som reduserer etterspørselen etter fyringsolje. Den lave etterspørselen etter fyringsolje i USA har vært særlig viktig i prisutviklingen. Dermed har det i store deler av 2006 vært lønnsomt å bruke elektrisitet i stedet for olje, til tross for høy strømpris.

Oljeprisen er ventet å stabilisere seg på et høyt nivå også i 2007. Strømprisen er per januar 2007 under press grunnet en god ressursituasjon og lav etterspørsel, men er ventet å styrke seg i andre halvdel av 2007. Dette vil redusere gapet mellom fyringsolje og strømpris, men strømprisen vil etter alt å dømme være billigst gjennom store deler av året.

9. BUDSJETT 2007

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i 2007. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre for resultatoppstillingen. Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr 845 050,- før finansinntekter/kostnader, og en forventet endring i resultatet på kr 581 050,-.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 2,5% i 2007.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 351 000,- til ordinært vedlikehold.

Driften i 2007 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2007 som foreligger, og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

Oslo, 18.04 .2007

I styret for Bjølsenhagen Borettslag

Geir Lossvik /s/

Anke Loska /s/
John Bosch /s/

Erling Fidjestøl /s/

Til generalforsamlingen i Bjølsenhagen Borettslag

Revisjonsberetning for 2006

Vi har revidert årsregnskapet for Bjølsenhagen Borettslag for regnskapsåret 2006, som viser et overskudd på kr 686 115. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, oppstilling over disponible midler og noteopplysninger. Regnskapslovens regler, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og norsk god regnskapsskikk er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimer, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av borettslagets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontrollsystemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2006 og av resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med norsk god regnskapsskikk
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med norsk lov og god bokføringskikk
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og om forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, 18. april 2007

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/

Statsautorisert revisor

10 - BJØLSENHAGEN BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

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.

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2006	Budsjett 2006	Budsjett 2007
A. Disponible midler pr. 01.01	2 355 292	2 355 292	1 527 124
B. Endringer i disponible midler:			
Årets resultat (Se resultatregnsk.)	686 115	894 336	581 050
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-1 514 283	-394 224	-327 744
B. Årets endring i disp. midler	-828 168	500 112	253 306
C. Disponible midler 31.12	1 527 124	2 855 404	1 273 818

Spesifikasjon av disponible midler

Omløpsmidler	1 687 640
Kortsiktig gjeld	-160 516
Disponible midler	1 527 124

10 - BJØLSEHAGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

		Regnskap 2006	Budsjett 2006	Budsjett 2007
DRIFTSINNTEKTER:				
INNKR. FELLESKOSTN.	2	2 351 652	2 341 000	2 350 000
ANDRE INNTEKTER	3	5 717	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 357 369	2 341 000	2 350 000
DRIFTSKOSTNADER:				
PERSONALKOSTNADER	4	-11 280	-12 000	-12 000
STYREHONORAR	5	-80 000	-80 000	-80 000
REVISJONSHONORAR	6	-3 419	-3 600	-3 600
FØRR.FØRERHONORAR		-50 284	-50 200	-53 000
KONSULENTHONORAR		0	-5 000	-50 000
KONTINGENTER		-13 000	-13 000	-13 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	7	-327 635	-350 000	-351 000
FORSIKRINGER		-96 457	-95 000	-99 250
KOMMUNALE AVGIFTER		-187 321	-188 100	-198 100
ENERGI / FYRING	8	-483 936	-400 000	-465 000
ANDRE DRIFTSKOSTN.	9	-176 399	-197 000	-180 000
SUM DRIFTSKOSTN.		-1 429 731	-1 393 900	-1 504 950
DRIFTSRESULTAT:		927 638	947 100	845 050
FINANSINNTEKT/KOSTNAD				
FINANSINNTEKTER	10	22 369	15 000	0
FINANSKOSTNADER	11	-263 892	-67 764	-264 000
RES. FINANSINNT/KOSTN.		-241 523	-52 764	-264 000
ÅRSRESULTAT		686 115	894 336	581 050
OVERFØRINGER:				
REDUKSJON UDEKKET TAP		686 115		

10 - BJØLSENHAGEN BORETTSLAG**BALANSE**

2006

EIENDELER**ANLEGGSMIDLER**

BYGNINGER	12	2 929 353
TOMT		172 807
VARIGE DRIFTSMIDLER	13	1
SUM ANLEGGSMIDLER		3 102 161

OMLØPSMIDLER

KORTSIKTIGE FORDRINGER	14	103 307
DRIFTSKONTO I OBOS		1 060 310
SPAREKONTO I OBOS		524 023
SUM OMLØPSMIDLER		1 687 640

SUM EIENDELER		4 789 801
----------------------	--	------------------

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

INNSKUTT EGENKAPITAL. 65 * 100		6 500
UDEKKET TAP	15	-3 005 847
SUM EGENKAPITAL		-2 999 347

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

PANT- OG GJELDSBREVLÅN	16	7 262 132
BORETT SINNSKUDD	17	366 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 628 632

KORTSIKTIG GJELD

LEVERANDØRGJELD		160 516
SUM KORTSIKTIG GJELD		160 516

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 789 801
---------------------------------	--	------------------

PANTSTILLELSE	18	12 301 500
GARANTIANSVAR		0

OSLO, 18.04.2007

STYRET FOR BJØLSENHAGEN BORETTSLAG

GEIR LOSSVIK/s/

ERLING FIDJESTØL/s/

ANKE LOSKA/s/ JOHN BOSCH/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Endrede regnskapsprinsipper

Årsregnskapet for borettslag ble fra 1989 tom 2005 satt opp etter en særskilt forskrift av 24. januar 1989 nr . 50 om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag. Denne forskriften fravek til dels betydelig fra reglene om oppsett av årsregnskap i henhold til regnskapsloven. Spesielt gjorde dette seg gjeldene ved at investeringer og påkostninger ble direkte utgiftsført. Videre ble avdrag på lån utgiftsført.

Fom. 2006 er det innført nye regnskapsregler for borettslag som i hovedsak innebærer at årsregnskapet skal settes opp i henhold til regnskapslovens regler. I tillegg må man følge en ny forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag av 30. juni 2005 som bla. krever at det utarbeides en oppstilling over borettslagets disponible midler.

Ved overgangen til de nye regnskapsreglene er den inngående balansen oppført med samtlige eiendeler og gjeld fra oversikt over eiendeler og gjeld fra foregående regnskapsår, men begrenset oppad til virkelig verdi. Forskjell mellom eiendeler og gjeld føres opp som egenkapital, hvor andelskapitalen føres opp som innskutt egenkapital mens resterende del av egenkapitalen føres opp som opptjent egenkapital.

Grunnet ulikt oppsett etter gamle og nye regnskapsregler, er det ikke utarbeidet sammenligningstall med fjoråret. I stedet ligger forrige års regnskap vedlagt. Neste år vil sammenligningstall innarbeides i regnskapsoppsettet.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 351 652
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 351 652

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Innbetaling	5 717
SUM ANDRE INNTEKTER	5 717

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret er på kr. 80 000,-.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr. 3 419,- og er i sin helhet knyttet til revisjon.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Boligmiljø Prosjekt AS	-121 125
SUM STØRRE BYGNM. VEDLIKEHOLD	-121 125
Drift/vedl.hold bygninger	-7 546
Drift/vedl.hold VVS	-12 997
Drift/vedl.hold elektro	-27 387
Drift /vedl.hold utvendig anl.	-74 685
Drift/vedl.hold fellesanlegg	-9 327
Kabel/Tv-anlegg	-57 903
Drift/vedl.hold vaskerianlegg	-16 192
Drift/vedl.hold fryseanlegg	-1 563
Drift/vedl.hold ventilasj.anl.	1 563
Kostnader dugnader	-473
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-327 635

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

NOTE: 8**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-44 336
Strøm oljefyr el.bereeder	-439 600
SUM ENERGI / FYRING	-483 936

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-550
Container	-8 939
Skadedyrarb./soppkontroll	-20 655
Lyspærer og sikringer	-4 415
Vaktmestertjenester	-51 304
Renhold ved firmaer	-76 255
Andre fremmede tjenester	-1 246
Trykksaker	-1 000
Andre kontorkostnader	-1 216
Telefon/bredbånd	-3 357
Porto	-3 176
Drivstoff biler, maskiner osv	-154
Bank og kortgebyr	-813
Velferdskostnader	-3 320
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-176 399

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS	14 599
Renter av driftskonto i OBOS	7 770
SUM FINANSINNTEKTER	22 369

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter av lån i OBOS	-262 731
Renter leverandørgjeld	-541
Forvaltningsgebyr	-260
Termingebyr på lån	-360
SUM FINANSKOSTNADER	-263 892

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1957	2 787 793
Oppskrevet 1972	141 560
SUM BYGNINGER	2 929 353

Tomten er kjøpt i 1957

Gnr.222/bnr.157

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser

Tilgang 1995 25 600

Avskrevet tidligere -25 599

1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER

1

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Håndkasse	2 000
Andre forskudd	101 307
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	103 307

Posten "Andre forskudd" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2007, med motpost i leverandørgjeld. Kostnadsføring og utbetaling vil skje i 2007.

NOTE 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisene (virkelig verdi). Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

NOTE: 16**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS

Renter 31.12.06: 3,95%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2003 -9 700 000

Nedbetalt tidligere 923 585

Nedbetalt i år 1 514 283

-7 262 132

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**-7 262 132****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1957 -366 500

SUM BORETTINNSKUDD -366 500**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant: 7 628 632

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde

pr. 31.12.2006 en bokført verdi på kr.: 3 102 160

DRIFTSOVERSIKT 2005

	Regnskap 2005	Regnskap 2004	Budsjett 2005	Budsjett 2006
DRIFTSINNTEKTER:				
INNKR. FELLESKOSTN. 1	2 319 268	2 341 272	2 341 000	2 341 000
RENTEINNTEKTER 2	11 039	917	3 000	15 000
SALG TJENESTELEIL.	1 114 729	0	0	0
SUM INNTEKTER	3 445 036	2 342 189	2 344 000	2 356 000
UTGIFTER:				
KONTINGENT BOLIGB.LAG	-13 000	-11 375	-13 000	-13 000
REVISJONSHONORAR	-3 419	-3 391	-3 600	-3 600
STYREHONORAR	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
FORR.FØRERHONORAR	-46 560	-46 560	-46 500	-50 200
KONSULENTHONORAR 3	-3 600	-3 000	-5 000	-5 000
PERSONALUTGIFTER 4	-11 280	-90 788	-12 000	-12 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD 5	-159 806	-142 793	-200 000	-350 000
RENTEUTGIFTER 6	-242 604	-260 625	-231 842	-241 000
FORSIKRINGER	-87 668	-89 314	-91 000	-95 000
KOMMUNALE AVGIFTER	-177 391	-169 006	-175 000	-188 100
ENERGI / FYRING 7	-331 535	-313 601	-400 000	-400 000
ANDRE DRIFTSUTGIFTER 8	-165 770	-152 057	-197 000	-197 000
SUM UTGIFTER	-1 322 633	-1 362 508	-1 454 942	-1 634 900
RES. FØR FINANSIELLE				
INN- OG UTBETALINGER	2 122 403	979 680	889 058	721 100
FINANSIELLE INN- OG UT BET.				
<u>NEDBETALT LÅN</u>	<u>-562 836</u>	<u>-581 699</u>	<u>-567 036</u>	<u>-1 508 000</u>
ENDRING DISP. MIDLER	1 559 567	397 981	322 022	-786 900
DISPONIBLE MIDLER 1.1	795 724	397 743		
<u>ÅRETS BEVEGELSE</u>	<u>1 559 567</u>	<u>397 981</u>		
DISP. MIDLER 31.12	2 355 292	795 724		

10 - Bjølsenhagen Borettslag**OVERSIKT EIENDELER OG GJELD**

	2005	2004
OMLØPSMIDLER:		
DRIFTSKONTO I OBOS	2 282 137	872 128
SPAREKONTO I OBOS	509 424	0
KORTSIKTIGE FORDRINGER 9	2 000	2 000
SUM OMLØPSMIDLER	2 793 561	874 128
KORTSIKTIG GJELD:		
LEVERANDØRGJELD	-27 784	-54 950
GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEP.	0	-14 712
ANNEN KORTSIKTIG GJELD 10	-410 485	-8 742
SUM KORTSIKTIG GJELD	-438 269	-78 403
DISPONIBLE MIDLER	2 355 292	795 724
ANLEGGSMIDL.ANSKAFF.KOST		
OG SENERE PÅKOSTNINGER:		
BYGNINGER	2 929 353	2 929 353
TOMT	172 807	172 807
VARIGE DRIFTSMIDLER 11	25 600	25 600
TJENESTELEILIGHET	0	7 000
SUM ANLEGGSMIDLER	3 127 760	3 134 760
LANGSIKTIG GJELD:		
PANTEGJELD 12	-8 776 415	-9 339 251
BORETTSINNSKUDD 13	-366 500	-366 500
ANDELSKAPITAL 65 * 100	-6 500	-6 500
SUM LANGSIKTIG GJELD	-9 149 415	-9 712 251
PANTSTILLELSE KR 14	12 301 500	12 301 500
GARANTIANSVAR KR	0	0

OSLO, 31.12.2005

Styret for Bjølsenhagen Borettslag

GEIR LOSSVIK/S/ KETIL JOHAN RAKKESTAD/S/

ELINE LØNNÅ/S/ JOHN BOSCH/S/

Forslag til generalforsamlingen i Bjølsenhagen borettslag

A.

Både av hensyn til beboers daglige økonomi og den enkelte boenhets omsetningsverdi i markedet er det ønskelig å normalisere borettslagets finanser slik at de mest mulig reflekterer det beboere og potensielle kjøpere kan forvente i andre borettslag

Forslag 1- Omdisponering av midler

Borettslaget har større disponible midler enn det som er nødvendig for daglig drift og ingen ekstraordinære vedlikeholdsplaner. Det foreslås at dagens disponible midler reduseres til kr. 10.000,- per leilighet og at overskytende benyttes til å nedbetale fellesgjeld og dermed redusere borettslagets s renteutgifter.

B.

Forslag 2 – Vurdering av husleiens nivå

Det foreslås at styret sammen med forretningsfører gjennomgår borettslagets økonomi, og at husleien settes til et nivå som ikke fører til en budsjettert økning i disponible midler.

Husleien reguleres deretter hvert år i forhold til hvordan de underliggende utgiftene utvikler seg

Oslo 7. mai 2007

Idar Fagereng /s/

C.

Det bør bygges et oppbevaringsskur for barnevogner, gjerne der hvor tørkebodene nå står – disse blir jo ikke lenger brukt

D.

Gamle sykler bør fjernes fra sykkelstativene. Metode kan være å gi alle beboere klistrelapper til å sette på sykkel som ønskes beholdt, og etter en tid fjerne alle sykler uten klistrelapp.

E.

Sykkelstativ bør byttes ut, med ett der det er lettere å låse fast selve ramma.

Jarle Engen /s/ og Maren Hegna /s/
Oppg. 21, 2 etg.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Anke Loska Mor Gohjertas vei 21

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Brit Ekblad Mor Gohjertas vei 13

Dag Inge Dønheim Mor Gohjertas vei 19

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Anke Loska Mor Gohjertas vei 21

Erling Fidjestøl Mor Gohjertas vei 21

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Aina Oddekalv Mor Gohjertas vei 11

2. Eline Lønnå Mor Gohjertas vei 21

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**E. Som delegert til obos generalforsamling foreslås:**

Anke Loska Mor Gohjertas vei 21

Som vara for delegert til obos generalforsamling foreslås:

Oslo, 28.02.2007

I valgkomiteen for Bjølsenhagen Borettslag

Valgkomite Jim Bjørn Dedekam
Valgkomite Reidun Væring

Mor Go Hjertasvei 21, 0469 Oslo
Mor Go Hjertasvei 19, 0469 Oslo