

## ***Kjære beboer!***

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2008.

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling

### **Onsdag 22 April klokken 18:00 på Sagene hjemmet**

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

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.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- 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  
Onsdag 22.April.2009 kl. 18:00 i Sagene hjemmet.

---

### 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 OG REGNSKAP FOR 2008

- A) Årsberetning og regnskap for 2008
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

#### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Revisor

#### 4. FORSLAG

- A) Parkeringsplasser
- Forslag er tatt inn bakerst i heftet

#### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av leder for 2 år
- 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, 11.02.2009  
Styret i Bjølsenhagen Borettslag

Anke Loska /s/

Dag Inge Dønheim /s/

Aina Irene Oddekalv /s/

Brit Ekblad /s/

## ÅRSBERETNING FOR 2008

### TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### STYRET

Leder	Anke Loska	Mor Go Hjertasvei 21
Nestleder	Dag Inge Dønheim	Mor Go Hjertasvei 19
Styremedlem	Aina Irene Oddekalv	Mor Go Hjertasvei 11
Styremedlem	Brit Ekblad	Mor Go Hjertasvei 13

#### VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Eline Lønnå	Mor Go Hjertasvei 21
Varamedlem	Håvard Helstad	Mor Gohjertas Vei 19

#### DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert	Anke Loska	Mor Go Hjertasvei 21
Varadelegert	Brit Ekblad	Mor Go Hjertasvei 13

#### VALGKOMITEEN

Valgkomite	Amund Bergan	Mor Go Hjertasvei 15
Valgkomite	Omar Alvin Pettersen	Mor Go Hjertasvei 13

### FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er regnskapssjef Egil Havre, OBOS.  
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## **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 64 andelsleiligheter, fordelt på 2 bygninger.

Tomten, kjøpt i 1957 er på 4 272 m<sup>2</sup> og 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.

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Av borettslagets 4 styremedlemmer er det 3 kvinner og 1 mann. Borettslaget er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### **STYRET**

All henvendelse til styret skal forligge skriftlig.  
Styrets postkasse er i Mor Gohjertas vei 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.

### **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.

### **NØKLER/SKILT**

Nøkkelrevisjon for dør inn til oppgang skal bestilles hos styret.  
Skilt til ringetablå skal være enhetlig for borettslaget. Skilt til ringetablå og postkasse ordnes av den enkelte.

## VASKERI

Fellesvaskeriet er i Mor Gohjertas vei 19 og kan benyttes vederlagsfritt

## RENHOLD

Borettslaget har avtale med Prima Renhold om vask av trappeopp ganger/fellesarealer.

## KABEL-TV

Get 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](http://www.get.no).

Gets kunde- og servicemottak er lokalisert i Maridalsveien 323 i tilknytning til hovedkontoret. Her kan man blant annet hente eller bytte dekoder, internettmodem og "gjør det selv-pakker" for telefoni. På Gets hjemmeside [www.get.no](http://www.get.no) finner du oversikt over aktuelle forhandlere i lokalområdet, samt produktinformasjon og bestillingsmuligheter.

OBOS og Get har inngått avtale for beboere i boligselskaper forvaltet av OBOS-konsernet om kollektiv avtale på Digital TV, 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.

## TELEFONI

Borettslaget er tilsluttet 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 :

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

Bestilling av telefoni og internettjenester gjøres på [www.obos.no](http://www.obos.no), eller ved å sende en SMS til 2080 med kodeord OBOS.

## KRAFTLEVERANSE TIL BORETTSLAGETS FELLESANLEGG

Borettslaget har avgitt fullmakt til OBOS til å kjøpe elektrisk kraft, og er tilsluttet avtale med Energipartner AS og LOS (Agder Energi AS). Energipartner AS står for rådgivning og kraftforvaltning, og LOS står for kraftleveranser og fakturaadministrasjon.

Opprinnelig avtale med Energipartner/LOS utløp den 31.12.2008. OBOS har forlenget avtalen fra 01.01.2009 – 31.12.2011 med de samme fordelene som i forrige periode.

Resultatet av kraftforvaltningsavtalen har gitt besparelser også i 2008. Det har vært store områdemessige variasjoner i Norge i 2008, men målt mot gjennomsnittlig spotpris ser besparelsene ut til å bli ca 11 %.

### **AVTALE OM OLJELEVERANSE**

OBOS har fremforhandlet en ny avtale med Statoil Norge AS om levering av olje, gass, pellets, elektrisk strøm til elektrokjeler og andre fyringsrelaterte produkter til rabatterte priser.

Borettslaget har tiltrådt denne avtalen.

### **AVTALE OM GARANTERT BETALING AV FELLESKOSTNADER (TEORETISK LEIE)**

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

### **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 registrert 3 bruksoverlatinger i borettslaget per 01.01.2009.

### **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, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt faksnummer eller 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](http://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.

## FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 5400100. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tillegginnretninger 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](mailto: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.

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.

## BRANNSIKRINGSUTSTYR

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkingsutstyr 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.

Styret har gitt i oppdrag å kontrollere brannsikringsutstyr, og per 01.01.2009 har alle andelseiere fått montert nye røykvarslere, brannslanger og redningsheis på borettslagets regning.

Slik utstyr er borettslagets eiendom og skal følge leiligheten ved salg eller overlating av bruk. Andelseier er erstatningspliktig dersom utstyret er fjernet fra leiligheten.

## 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 borettslaget 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.

## **REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD**

- 2008 Ny låsbar bom  
Nye loftsvinduer  
Ny vaskemaskin til fellesvaskeri  
Ombygging av bankestativ til sykkelkur  
Utskifting av optiske røykvarsler, kontroll og ettersyn av brannsikringsutstyr i alle leiligheter  
Påbegynt arbeid med omlegging til fjernvarme
- 2006 Oppgradert lekeplass / Nytt søppelskuranlegg
- 2003 Våtromsrehabilitering / Ny bom
- 2002 Oppgradert el-anlegget, påbegynt våtromsrehabilitering.
- 2000 Oppgradering av kabel-TV-nettverket / Kontroll og oppgradering av brannsikringsutstyret / Maling av kjelleropp ganger / Oppgradering av porttelefonanlegget
- 1999 Oppgradering av vinduene / Nytt serielåssystem / Installert to nye varmtvannsberedere i blokk A.
- 1998 Nye tak og pipehatter.
- 1997 Utskifting av bereder (blokk B).
- 1996 Oppussing av oppgangene.
- 1995 Oppussing av tjenesteleilighet (bad og kjøkken).
- 1994 Utskifting av fjernvarmerør / Ettersett alle tak / Isolert redskapshus / Asfaltert gangeveier mm.
- 1991 Tilstandsvurdering for VVS, elektrisk anlegg og bygningsmessige forhold.  
Reparasjon av tak på begge blokkene, inkl. utskifting av takluker.
- 1990 Innkjøp av to nye sentrifuger og en tørketrommel til fellesvaskeriet.
- 1989 Nye balkonger / Ny el-kjele, ombygging av oljekjele / Ny oljetank / Utskifting av ute- og oppgangsløp / Kontrollert kraner og radiatorer i alle leiligheter og kjeller
- 1988 Oppussing av balkonger og ombygging av antenneanlegg.
- 1987 Takreparasjoner (Gjøvikgata 3)
- 1986 Takreparasjon og bygging av avfallsboder.
- 1982 Utskifting av vinduer og balkongdører.



## **STYRETS ARBEID**

Det er avholdt 8 styremøter i 2008.

Arbeidet med reklamasjon ifm. våtromrehabiliteringen er nå avsluttet, og alle berørte beboere har blitt informert. Denne saken har vært krevende for styret, og vi anbefaler at det ved fremtidige arbeider velges kvalitet framfor laveste pris.

Vaktmester Andersen er fortsatt engasjert av borettslaget, og styret bruker mye tid til å følge opp firmaets plikter.

Styret har fått gjentatte henvendelser angående beboer bråk. OBOS er vår samarbeidspartner når det gjelder oppfølgingen. Vi oppfordrer i denne forbindelsen alle beboere til å ta hensyn til naboene til alle døgnets tider. Styret kan igangsette salgspålegg av leiligheten dersom beboerne gjentatte ganger bryter reglene.

Borettslaget står overfor en del utbedringene de kommende årene. Dette gjelder utskifting av det elektriske anlegget i felles arealene (kjeller og loft), og evt. utskifting av vann og kloakkrør til og fra bygningene. Videre er det fortsatt problemer med vinduene. Utbedringen viser seg ikke å være så enkelt som først antatt. Dette arbeidet krever større utbedringer som medfører igjen en del kostnader. Styret ønsker å kartlegge det reelle behov hos beboerne snarest for å ta en endelig avgjørelse. I denne sammenhengen vil vi påpeke at utbedringsbehovene ved bygningene er nødvendige.

Styret har signert avtale med Hafslund for å knytte borettslaget til fjernvarme. Dette er en miljøvennlig måte for oppvarming. Arbeidet vil medføre en del grøfting i gårdsrommet, og vi ber om forståelse for dette. Styret vil informere om framdrift. Hafslund tar sikte på å avslutte arbeidet i løpet av høsten 2009.

I forbindelse med dette avventes det også videre arbeid med opprusting av uterommet slik det ble bestemt på siste generalforsamling. Gartnerinne Elgethun, som stiller med alt som er grønt hos oss allerede, skal bidra med nyttige tips.

Borettslaget har god økonomi, og styret har overført penger fra borettslagets driftskonto til sparekontoen.

Det har vært et travelt år for styret; i tillegg til den daglige driften har vi fått mye til. Vi håper at beboere er interessert i sitt borettslag, og at alle tar hensyn til hverandre samt stiller opp hvis vi skal få gjort noe.

## **BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2008**

### **REGNSKAP FOR BORETTSLAG**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkter om kostnadsutvikling og budsjett for 2009.

Årsregnskapet for 2008 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

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.

## **RESULTAT**

Årets resultat på kr 308 473,- som fremkommer i resultatregnskapet, foreslås overført til egenkapital.

## **DISPONIBLE MIDLER**

Borettslagets disponible midler per 31.12.2008 utgjør kr.1 832 615,-.

## **INNTEKTER**

Driftsinntektene i 2008 var totalt kr 2 390 816,- mot budsjettert kr 2 390 846,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

## **KOSTNADER**

Driftskostnadene i 2008 var totalt kr 1 722 577,- mot budsjettert kr 1 687 000,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte kostnadsposter.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2008 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## **KOSTNADSUTVIKLING FOR 2009**

### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann og avløpsavgiften øker med 3,5%.

Renovasjonsavgiften øker med 4,6%.

Feieravgiften øker med 5,5%.

### **LÅN**

Borettslaget har 1 lån i Obos til en flytende rentesats 5,5% pr. 26.01.09.

Gjenværende løpetid på lånet er 14 år.

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

## RENTER PÅ BORETTSLAGETS INNSKUDD

Renter på driftskonto i OBOS var 0,35% per 26.1.2009.

Renter på sparekonto i OBOS var per 26.1.2009:

4,60% under 0,5 millioner

4,70% mellom 0,5 millioner og 2 millioner

5,00% over 2 millioner

## FORRETNINGSFØRERHONORARET

Forretningsførerhonoraret for 2009 øker med 10 % til kr 62 724,-.

## MEDLEMSKONTINGENTEN

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200,- per andelsleilighet for 2009.

## REVISJONSHONORARET

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen.

## FORSIKRING

Bygningsforsikringen øker fra 2008 til 2009 med ca. 9,3%. 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 3,69%.

## STRØMPRISENE

Strømprisen i Norge varierer med årstidene. Normalt stiger den i vinterhalvåret og reduseres i sommerhalvåret. Dette og andre faktorer som påvirker kraftprisene gjør det vanskelig å spå utviklingen i strømprisene.

Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

- **Kraftpris** som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften utgjør ca. 44% av total strømpris (betales til kraftleverandør).
- **Nettleie** for transport av den elektriske kraften utgjør ca. 22% av total strømpris (betales til nettselskapet).
- **Statlige avgifter**, det vil si forbruksavgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift, utgjør ca. 34% av total strømpris.

**BUDSJETT 2009**

Til orientering for generalforsamlingen har styret satt opp en oversikt over beregnede driftsinntekter og driftkostnader i 2009. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre i resultatoppstillingen. Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr 829 269,- og en forventet endring i resultatet på kr 400 269,-.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 2,5% i 2009.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 300 000,- til større vedlikehold som omfatter blant annet oppgradering av det elektriske anlegget i kjeller og på loft. Driften i 2009 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 2009 som foreligger og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

Oslo, 11.02.2009

I styret for Bjølsenhagen Borettslag

Anke Loska /s/

Dag Inge Dønheim /s/

Aina Irene Oddekalv /s/

Brit Ekblad /s/

Til generalforsamlingen i Bjølsenhagen Borettslag

## Revisjonsberetning for 2008

Vi har revidert årsregnskapet for Bjølsenhagen Borettslag for regnskapsåret 2008, som viser et overskudd på kr. 308 473. 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 2008 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 bokføringsskikk
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og om forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at ingen av budsjettallene som fremkommer i regnskapet er revidert. Videre vil vi presisere at borettslaget har negativ egenkapital pr 31. desember 2008. Det vises til omtale i note 16.

Oslo, 11. februar 2009

**PricewaterhouseCoopers AS**

Cato Grønnern /s/

Statsautorisert revisor



## 10 BJØLSEHAGEN

### 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.

	Note	Regnskap 2008	Regnskap 2007	Budsjett 2008	Budsjett 2009
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01</b>		<b>1 877 629</b>	<b>1 527 124</b>	<b>1 877 629</b>	<b>1 832 615</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskap)		308 473	729 992	336 846	400 269
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-353 487	-379 487	-284 892	-262 937
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-45 014</b>	<b>350 505</b>	<b>51 954</b>	<b>137 063</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12</b>		<b>1 832 615</b>	<b>1 877 629</b>	<b>1 929 583</b>	<b>1 969 678</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER</b>					
Omløpsmidler		2 057 393	2 008 075		
Kortsiktig gjeld		-224 778	-130 445		
<b>C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12</b>		<b>1 832 615</b>	<b>1 877 629</b>		

**10 - BJØLSENHAGEN BORETTSLAG****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2008	Regnskap 2007	Budsjett 2008	Budsjett 2009
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 390 816	2 351 652	2 390 846	2 469 144
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 390 816</b>	<b>2 351 652</b>	<b>2 390 846</b>	<b>2 469 144</b>

**DRIFTSKOSTNADER:**

Personalkostnader	3	-11 280	-11 280	-15 000	-12 000
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-3 606	-3 419	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-57 020	-54 308	-59 000	-63 000
Konsulenthonorar	6	-8 834	-1 521	-50 000	-20 000
Kontingenter		-13 000	-13 000	-13 000	-13 000
Drift og vedlikehold	7	-509 804	-50 795	-420 000	-300 000
Forsikringer		-94 458	-101 578	-111 000	-105 000
Kommunale avgifter	8	-223 348	-198 055	-225 000	-232 875
Energi/ fyring	9	-412 896	-433 707	-460 000	-460 000
Kabel- / TV-anlegg		-88 142	-81 930	0	-100 000
Andre driftskostnader	10	-220 190	-285 648	-250 000	-250 000
<b>SUM DRIFTSKOSTN.</b>		<b>-1 722 577</b>	<b>-1 315 242</b>	<b>-1 687 000</b>	<b>-1 639 875</b>

<b>DRIFTSRESULTAT:</b>		<b>668 239</b>	<b>1 036 410</b>	<b>703 846</b>	<b>829 269</b>
------------------------	--	----------------	------------------	----------------	----------------

**FINANSINNEKTEK/ KOSTNAD:**

Finansinntekter	11	91 352	41 133	25 000	50 000
Finanskostnader	12	-451 118	-347 551	-392 000	-479 000
<b>RES. FINANSINNT/KOSTN.</b>		<b>-359 766</b>	<b>-306 418</b>	<b>-367 000</b>	<b>-429 000</b>

<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>308 473</b>	<b>729 992</b>	<b>336 846</b>	<b>400 269</b>
--------------------	--	----------------	----------------	----------------	----------------

Overføringer:

Reduksjon udekket tap		308 473	729 992		
-----------------------	--	---------	---------	--	--

**10 - BJØLSENHAGEN BORETTSLAG**



**BALANSE**

	Note	2008	2007
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	2 929 353	2 929 353
Tomt		172 807	172 807
Varige driftsmidler	14	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>3 102 161</b>	<b>3 102 161</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kortsiktige fordringer	15	2 000	2 000
Driftskonto i OBOS		439 334	1 459 128
Sparekonto i OBOS		1 616 059	546 947
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 057 393</b>	<b>2 008 075</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 159 554</b>	<b>5 110 236</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 65 * 100		6 500	6 500
Udekket tap	16	-1 967 382	-2 275 855
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 960 882</b>	<b>-2 269 355</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pant- og gjeldsbrevlån	17	6 529 158	6 882 645
Borettsinnskudd	18	366 500	366 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 895 658</b>	<b>7 249 145</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		224 778	130 445
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>224 778</b>	<b>130 445</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 159 554</b>	<b>5 110 236</b>
Pantstillelse	19	12 301 500	12 301 500
Garantiansvar		0	0

OSLO, 11.02.2009  
STYRET FOR BJØLSENHAGEN BORETTSLAG

ANKE LOSKA

AINA IRENE ODDEKALV

DAG INGE DØNHEIM

BRIT EKBLAD

**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.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 390 816
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 390 816</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 280</b>

Det har ikke vært noen ansatte i selskapet gjennom året.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2007/2008, og er på kr 80 000,-.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr 3 606,- og er i sin helhet knyttet til revisjon.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS	-173
OBOS Prosjekt AS	-4 973
GK Norge AS	-3 689
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 834</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-95 863
Drift/vedlikehold VVS	-168 133
Drift/vedlikehold elektro	-3 533
Drift /vedlikehold utvendig anl.	-42 690
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-22 822
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-64 466
Drift/vedlikehold brannsikring	-73 395
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-38 903
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-509 804</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-139 771
Feieavgift	-827
Renovasjonsavgift	-82 750
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-223 348</b>

**NOTE: 9****ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-182 708
Olje	-113 869
Strøm oljefyr el.bereder	-116 319
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-412 896</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-12 392
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 302
Driftsmateriell	-5 775
Lyspærer og sikringer	-1 053
Vaktmestertjenester	-63 330
Renhold ved firmaer	-96 829
Snørydding/gressklipping	-11 991
Andre fremmede tjenester	-1 594
Kopieringsmaterieill	-327
Trykksaker	-1 262
Møter, kurs, oppdateringer mv	-3 830
Andre kontorkostnader	-564
Telefon/bredbånd	-2 616
Porto	-3 530
Bank og kortgebyr	-724
Velferdskostnader	-5 071
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-220 190</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	22 239
Renter av sparekonto i OBOS	69 113
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>91 352</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Lån i OBOS	-450 498
Gebyr lån i OBOS	-360
Oppbevaringsgebyr	-260
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-451 118</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

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

Tomten ble 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: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser		
Tilgang 1995	25 600	
Avskrevet tidligere	-25 599	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1</b>

**NOTE: 15****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Håndkasse	2 000
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>2 000</b>

**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 borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

**NOTE: 17****PANT- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS		
Renter 31.12.08: 6,95%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 2003	-9 700 000	
Nedbetalt tidligere	2 817 355	
Nedbetalt i år	353 487	
		-6 529 158
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN</b>		<b>-6 529 158</b>
<b>SUM ÅRETS BETALTE AVDRAG</b>		<b>353 487</b>

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1957	-366 500
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-366 500</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er kr 6 895 658,- sikret ved pant.  
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2008  
en bokført verdi på kr 3 102 160,-

## **FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN**

### **A) Parkeringsplasser**

**Forslagsstiller: Finn Dahlstrøm, Sverres gate 8, 2004 Lillestrøm, Eier Leil.nr. 411**

Jeg fremmer et forslag om å opprette parkeringsplasser innenfor borettslagets eiendom.

Det er vedlagt to eksempler for å anskueliggjøre noen muligheter. Etter mitt skjønn kan det uten særlig sjenanse etableres inntil 37 p-plasser.

Mitt forslag til etablering av parkeringsplasser er basert på at plassene blir private og at opparbeidelseskostnader, vedlikehold og tomteleie dekkes av brukerne.

Opparbeidelse av p-plassene er estimert til ca. 15.000 kr pr plass. Videre vil det være naturlig å tenke seg at brukerne av p-plassene betaler tomteleie til borettslaget. Jeg foreslår 200 kr pr mnd.

**Forslag til vedtak:** Borettslagets styre gis fullmakt til å opparbeide det antall p-plasser det er behov for innenfor en ramme på 37 p-plasser. Styret kan utnevne en arbeidsgruppe for gjennomføringen.

*Skissene til forslag er vedlagt årsmeldingen*

**Styrets forslag til vedtak:** På bakgrunn av foreliggende opplysninger vil styret ikke foreslå et ubetinget ja til innsendt forslag.

Styret er derimot villig til at det opprettes en arbeidsgruppe som skal få i oppgave å utrede etablering av eventuelle parkeringsplasser i borettslaget. Dette innebærer å få godkjenning av kommunen. Det skal framkomme antall parkeringsplasser utenom indre gårdsrommet. På bakgrunn av dette skal det hentes inn anbud på utarbeidelse av parkeringsplasser. Arbeidsgruppen skal legge fram alle opplysninger til alle andelseiere, slik at alle kan ta stilling til hva man mister i form av fellesareal til de eventuelle parkeringsplassene.

## **VALGKOMITEENS INNSTILLING**

Valgkomiteen har ikke levert sin innstilling, men vil legge den fram under selve generalforsamlingen