

BAKKELY BORETTSLAG



Ordinær Generalforsamling 2020

**Innkalling
Årsberetning
Årsregnskap
Valg av styremedlemmer**

Generalforsamlingen gjennomføres digitalt

BAKKELY BORETTSLAG

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING – UTEN FYSISK MØTE

For å redusere risiko for smitte av koronavirus, har styret besluttet at årets generalforsamling skal avholdes elektronisk slik Regjeringen nå har åpnet for.

Vedlagt følger innkalling, saksliste og årsberetning/saksvedlegg.

Spørsmål/innspill før møtet

Spørsmål om budsjett, årsberetning og gjennomføring av generalforsamling sendes til: Bakkely Borettslag, E-post bakkelyborettslag@outlook.com med emnet «Generalforsamling 2020» innen 24.05.2020 kl. 18:00

Svar vil bli lagt ut i samlet form på våre hjemmesider senest 12 timer før det åpnes for votering.

Votering

Voteringsskjema for alle årsmøtesakene legges ut på borettslagets hjemmesider 25. mai etter at fristen for spørsmål/innspill er utløpt. Borettslagets hjemmeside: <http://www.bakkelyborettslag.no>

Voteringsskjema vil være tilgjengelig fra 26. mai kl. 18:00 til 3. juni kl.18:00.

Voteringsskjema kan fylles ut på PC, Mac, nettbrett eller mobiltelefon. Det er også mulig å legge skjema i undertegnet stand i styrets postkasse i samme periode.

Det er viktig å lese gjennom årsberetning og øvrige sakspapirer før du gjennomfører elektronisk votering.

Forhåndsstemmer/Fullmakter

Gitt at man nå har flere dager på å gjennomføre votering elektronisk, er det nå ikke åpnet for forhåndsstemmer eller delegering av fullmakter.

Mvh
John-Ingvar Lindland
Forretningsfører
Protenus AS

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2020

Til behandling foreligger:

1. ÅPNING AV MØTET/KONSTITUERING
 1. Valg av møteleder
 2. Registrering av frammøtte andelseiere og fullmakter
 3. Godkjenning av innkalling
 4. Valg av referent og minst en andelseier til å underskrive protokollen
2. ÅRSBERETNING FOR 2019
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2019
 1. Årsregnskap 2019
 2. Styret foreslår at årets resultat overføres til opptjent egenkapital
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. BUDSJETT FOR 2020
6. INNKOMNE FORSLAG
 1. Låneopptak til utskiftning av vinduer
7. VALG AV TILLITSVALGTE
 1. Valg av et styremedlem for 2 år
 2. Valg av to varamedlemmer for 2 år
 3. Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 03.05 2020

Styret i Bakkely Borettslag

Tom Egil Lien

Kjersti Wanggaard Nilsen

Anne Bøhler

Styremedlem

Styrets leder

Styremedlem

Arild Terje Malmø
Styremedlem

Maria Therese Valdok
Styremedlem

Peter Reinert Valderhaug
Varamedlem

ÅRSBERETNING FOR 2019

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

Styrets leder	Kjersti Wanggaard Nilsen	Kristian Bogneruds vei 4
Styremedlem	Tom Egil Lien	Rødvetveien 30
Styremedlem	Maria Therese Valdok	Rødvetveien 69
Styremedlem	Anne Christine Bøhler	Rødvetveien 61
Styremedlem*	Mevlije Lajci Rustremi	Flyttet
Varamedlem	Arild Malmø	Rødvetveien 69
Varamedlem	Peter Valderhaug	Kristian Bogneruds vei 2

Valgkomiteen	Kjell Rostøl Tsevan Simonov
--------------	--------------------------------

Styrets medlemmer har bestått av fire kvinner og tre menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

* Mevlije Lajci Rustremi flyttet fra Oslo valgte styret å erstatte hennes plass som styremedlem og valgte derfor Arild Malmø inn som styremedlem fra 01.12.2019.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget består av 322 andelsleiligheter. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954 721 345, og ligger på Øvre Kalbakken i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer: Gnr. 90, Bnr. 270, Bnr. 312

Borettslaget består av adressene Kristian Bogneruds vei 2, 4, 6 og 8 samt Rødvetveien 30, 32, 34, 36, 38, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 57, 69 og 71.

Borettslaget hovedformål er å gi andelseierne boretts til egen bolig i borettslaget og drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

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

Borettslaget har en vaktmester ansatt, samt to vikarer. Det er ikke registrert noen skader eller ulykker knyttet til arbeidsforholdet i 2019

FORRETNINGSFØRER, REVISOR OG VAKTMESTER

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av House of Accounting AS.

Autorisert regnskapsfører John Ingvar Lindland har ansvaret for regnskapsførselen.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Borettslagets vaktmester er Niklas Holten Østborg. Vaktmester har fått nytt kontor i Rødtvetveien 67 i 2019, etter at fyrrommet også ble styringssentral for fjernvarmeanlegget.

MØTEVIRKSOMHET

Styret har avholdt 13 styremøter i perioden, i tillegg til ekstra møter med hele eller deler av styret. Styret har i tillegg avholdt ryddedugnader på kontoret for å sortere eldre papirer.

Det er holdt to åpne beboermøter i løpet av året, med hovedvekt på informasjon og spørsmål om fjernvarme, men der beboerne også fikk anledning til å snakke med styret om andre tema. Styret ønsker å fortsette med beboermøter noen ganger i året, siden dette ble svært positivt tatt imot av de fremmøtte.

RYDDEDUGNAD MED CONTAINERE

Det ble avholdt ryddedag med container på våren. Årets ryddedager er satt til torsdag uke 24, med forbehold om endring på som følge av retningslinjer som gjelder for koronaviruset.

TRAPPEVASK

Borettslaget har hentet inn anbud og inngått avtale med Renholdseksperter AS om trappevask fra desember 2019. Frem til desember 2019 var det CityMaid Hjemmeservice AS som sto for renholdet.

PARKERING

Borettslaget har 85 parkeringsplasser. Styret vedtok i 2018 å øke prisen for leie av parkeringsplass fra kr 100 til kr 150 per måned med virkning fra og med 1. juli 2019.

Borettslaget har avtale med P-Service AS om parkeringskontroll på borettslagets område. Denne avtalen er kostnadsfri for borettslaget.

På grunn av støy og unødvendig kjøring innenfor bommer ber styret andelseiere med MC om å parkere i gaten. Styret og vaktmester planlegger å merke opp egnet plass for MC i 2020.

TV OG INTERNETT

Telenor (tidligere Canal digital) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndtjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på 91509000 eller gå inn på deres hjemmeside www.telenor.no. Alle dekodere skal medfølge leiligheten ved salg.

EIERSKIFTER

Det ble i 2019 overdratt 32 leiligheter i borettslaget.

FORHOLD TIL OPPFYLLELSE AV INFORMASJON ETTER LOV OG FORSKRIFT

1. Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av borettslagslov og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.
2. Styret er ikke kjent med at borettslagets virksomhet påvirker det ytre miljø.

LÅNEFORHOLD

1. Borettslaget felleslån er i Handelsbanken med lånerente på 2.85 % p.a. Lånet har nedbetalingsplan på 20 år. Styret i borettslaget har blitt varslet om at renten reduseres til 2,15 fra 20. april 2020.

BOMILJØ

Styret ber hver og en beboer tenke over, og ta ansvar for sitt lokalmiljø. Vi ønsker å skape trivsel i fellesareal inne og på fellesområdet ute, og ber samtlige beboere gjøre det samme.

Når regler for bl.a. avfallshåndtering/containere/fellesboder ikke følges, medfører dette betydelige ekstrakostnader for borettslaget, som igjen kan gi økt husleie.

UTLEIE AV BOLIG (BRUKSOVERLATING)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknad sendes til styrets e-post eller legges i styrets postkasse 10 dager før styremøtet finner sted.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle andeler ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat. Andelseieren plikter å sette slukkeutstyr til kontroll når styret organiserer dette. Det er andelseiers plikt å kontrollere at brannvarsler fungerer og bytte batteri jevnlig.

OPPUSSING AV BAD

Mange andelseiere ønsker å rehabilitere sitt bad. Da er det viktig å kontakte styret i forkant for instruksjoner og søknad hvis rehabiliteringen omfatter borettslagets felles rørstrekninger. Det er kun tillatt å benytte godkjente fagfolk og ferdigattest skal leveres til styret etter endt rehabilitering. Bytte av sluk kan refunderes med inntil 8000 kr mot fremlegging av ferdigattest og spesifisert kvittering for bytte av sluk.

STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER I BAKKELY I 2019

- Utsifting av entredører
 - Utsifting av vinduer
 - Overgang fra olje- og elektrisk fyring til fjernvarme
 - Utsifting av lysarmatur i enkelte fellesområder
-
- El tilsyn
 - Ny drivmaskin heis
 - Innkjøp av vaskemaskin
 - Innkjøp av tørketrommel

UTSKIFTNING AV ENTREDØRER.

Entreprenør Origo bygg AS, vant anbudet i 2019 og har skiftet 101 dører i borettslaget. Anleggsperioden ble fordelt på tidlig desember og januar for å unngå utilbørlig støy i fellesområder i juletiden. Origo Bygg AS fullførte derfor jobben i starten av 2020. Alle andeler har nå godkjente B30 dører.

UTSKIFTNING AV VINDUER

Det ble byttet i overkant av 20 defekte vinduer i 2019. Disse ble skiftet av Løvaas Bygg AS.

OVERGANG TIL FJERNVARME

Styret har i 2019/2020 fulgt opp arbeidet med fjernvarme. Her følger en kort beskrivelse over arbeid som er utført: Sanering av oljetank og gammelt anlegg i fyrrommet ved Enwa Support AS (forsommeren 2019). Fremføring av rørledninger i gateløpet v Fortum/ Enwa PMI (sensommer/ høst 2019, varme/ varmeveksler fra Fortum klar 16.09.19). Innstallering av eget anlegg i fyrrommet (ny tvillingpumpe, vakuumsutskiller, slamrensere og rør/ isolasjon) igangsatt deretter. Beboerne ble invitert til møte 16.09.19 med styret og vaktmester (vikar) for informasjon om prosessen og demonstrasjon av radiatorlufting og utdeling av luftenøkler. Ca. 40 andelseiere møtte opp i styrekjelleren. Vaktmester bidro med hjelp til radiatorlufting til de som trengte det og anlegget var klart for oppstart 01.10.2019. Innjustering av anlegg/ shuntventiler for god vanngjennomstrømming mellom blokkene, samt service og reparasjon på gammelt utstyr gjennom høsten og vinteren. Enkelte beboere klaget i startfasen over for lav varme i radiatorene og vi fikk innslagspunktet på varmekurven vår stilt noe høyere. Styret inviterte til et nytt beboermøte 07.03.20 der Preben Piil fra Enwa Support og Erik Nyfelt fra Fortum svarte på spørsmål. Ca. 30 beboere møtte opp på dette. Det har samlet sett kommet få klager fra beboere i vinter, og de som har kommet med klager på lav temperatur har blitt fulgt opp av styret/ Enwa Support med lokale justeringer og sjekk av radiator. Det er vanlig at beboere merker forskjell i innkjøring av fjernvarmeanlegg, fordi man ikke kjører ut med samme høye temperatur hele fyringssesongen, men justerer opp og ned etter utetemperatur etter en felles kurve for hele Oslo.

UTSKIFTNING AV LYSARMATURER I FELLESOMRÅDER

Eldre lyskilder har blitt erstattet med LED taklamper med sensor der det har vært behov for vedlikehold. Dette reduserer strømforbruk på sikt og styret vurderer ytterligere behov for bytte der det ikke er gjort.

EL TILSYN

Det ble gjennomført stikkprøvekontroll fra EL-tilsynet i borettslaget i 2019. Kampen Elektriske har fulgt opp og rettet manglene som ble påpekt på det elektriske anlegget. Styret har utarbeidet internkontroll for å tilfredsstille nye krav.

DRIVMASKIN HEIS

Drivmaskinen og fangarmene til heis i Rødtvetveien 69 har blitt byttet av KONE AS.

Styret har inngått avtale med Heisrådgiveren AS for å få bistand til å reforhandle serviceavtaler. Borettslaget har denne avtalen vederlagsfritt frem til 30.06.20.

FELLESVASKERIER

Styret har kjøpt inn en ny vaskemaskin og en ny tørketrommel i henholdsvis Rødtvetveien 69 og Kristian Bogneruds vei 6 i løpet av 2019. Vasketidene er oppdatert til hverdager: 08.00 - 22.00 samt lørdager 08.00 - 19.00 etter vedtak fra Årsmøtet 2018. Nye tavler monteres så snart de leveres av leverandør.

ØVRIG STYREARBEID 2019

Styret har hatt mange varierende arbeidsoppgaver i 2019. Deriblant salg og påfylling av vaskekort, søppelhåndtering, brudd på husordensreglene, naboklager, forsikringssaker, organisering av parkeringsplasser, brannvern, vaktmestertjenesten, kontortjeneste, fellesarrangementer, vernerunder, framleiesaker, rehabilitering, oppfølging av skadedyr og renhold med mer. Styret har også deltatt på møter med Nabonettverket Rødtvet og deltatt på bydelsmøter for å få innblikk i hva som skjer, og å kunne påvirke hvordan vårt nabolag vil utvikles de kommende årene.

DIGITALISERING

Styret har kjøpt inn en ny datamaskin til styrerommet. Den gamle maskinen medførte lang ventetid under vaskekortsalg og styret har nå sortert og flyttet over alle dokumenter fra den gamle datamaskinen over i en skyløsning. Dette gjør at alle styremedlemmer nå kan jobbe effektivt hjemmefra og ha tilgang på alle dokumenter samtidig.

NABOKLAGER

Det har vært en rekke henvendelser på støy og bråk fra naboer. Vi oppfordrer andelseiere til å forsøke å løse konflikter seg imellom og snakke med hverandre på høflig vis. Det er kun ved klare brudd på husordensreglene styret kan gripe inn i noen grad. Vi ber alle om å ta hensyn til hverandre for at vi alle skal få et hyggelig bomiljø.

SØPPELHÅNTERING

Det er en omfattende merkostnad for borettslaget når andelseiere setter fra seg søppel og møbler i fellesområde og kjellerganger. Dette er brannfarlig, og styret kommer til å slå hardt ned på dette i 2020. Dette er et brudd på husordensreglementet og vil få økonomiske følger i tiden fremover.

Innføring av kildesortering i Oslo ble innført i 2011. Dessverre ser vi at mange andelseiere ikke benytter de blå og grønne posene til sortering. Styret oppfordrer alle til å hente slike poser på

matbutikken, og minner samtidig om at alt som skal i våre søppelkasser puttes i poser med dobbelt knute.

ELBIL-LADEPLASSER

Styret har kontaktet kommunen i samarbeid med Rødtvet- og Mellomgården Borettslag og sterkt anmodet om etablering av elbil-ladeplasser i gateløp. Det er nå etablert 12 ladeplasser ved Rødtvetveien 24-28. Etter ønske fra flere beboere har styret innhentet informasjon om privat etablering på borettslagets område og jobber videre med dette i 2020.

HÅNDKASSE

Håndkassen til Borettslaget ble avviklet i 2019.

VINDUER 2020

Styret har hentet inn informasjon fra beboere om behov for nye vinduer i borettslaget etter mange henvendelser fra andelseiere. Og henter inn anbud på dette i 2020.

SALG AV SYSTEMNØKLER TIL OPPGANG

Borettslaget har betydelige kostnader til låsesmed som følge av bruk av uoriginale nøkler. Dette medfører store kostnader som vi gjerne skulle brukt til øvrig vedlikehold. Vi ber derfor andelseiere om å bruke fortrinnsvis nøkkelbrikke og dernest systemnøkkel til inngangsdør for å redusere slitasjen på dørene våre. Bruk av uoriginale nøkler kan medføre erstatningsansvar for bytte av låskasse. Nøkkel bestilles skriftlig av styret og kan fra August 2020 betales i sin helhet på vaskekortsalg.

FREMTIDIG VEDLIKEHOLD I BAKKELY BORETTSLAG

Styret har laget en liste for å peke på vedlikeholdsarbeider styret utreder videre behov for. Dette har kommet av vernerunder, innspill fra vaktmestere og andelseiere. Styret ønsker å vise andelseierne at vi har behov for omfattende vedlikehold i årene som kommer for å holde bygningsmassen i god stand.

- Løsnet stein ved søppelmolo RV69
- Leskur til traktordeler
- Uteområder (gjerder, grøntområder og lekeplasser)
- Automatisk brannvarslingsanlegg
- Rørstrekk i kjellere
- Isolering og utbedring fasader
- Ventilasjon, takhatter og mulighet for avtrekk i lavblokker
- Drenering rundt enkelte blokker
- Balkongdører
- B30 inngangsdører av eldre årgang
- Mange radiatorer trenger vedlikehold og mange ønsker ny
- Fjerning av motorvarmere som er ødelagt
- Vedlikehold av tak og takrenner
- Maling av dørkarmer/fellesområder
- Fellesvaskerier. Mange eldre maskiner og kortlesere.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

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 årsberetningen 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokført verdien.

INNTEKTER

Inntekter i 2019 utgjorde kr 11 371 469, mens budsjettet var på kr. 11 049 000. Det positive avviket skyldes i hovedsak strømfusjon fra Mellomgården Borettslag på kr. 284 724, som er en engangsinnbetaling for tidsrommet 2012-2019.

KOSTNADER

De totale driftskostnadene i 2019 var på kr 11 457 370 mot budsjettet kr 12 288 750. Reduksjonen i forhold til budsjettet var på kr. 831 380, som i hovedsak skyldes reparasjon og vedlikehold som i regnskapet var på kr. 3 163 197, mens budsjettet var på kr. 4 038 750.

Av enkeltposter innenfor reparasjon og vedlikehold viser følgende

- Tilknytting fjernvarme var på kr. 981 090 i regnskapet, mens budsjettet var på kr. 1 250 000,
- Vedlikehold dører og vinduer var på kr. 1 262 816, mens budsjettet var på kr. 1 500 000.

RESULTAT

Årets resultat er et årsunderskudd på kr 387 987, som styret foreslår ført mot egenkapital.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslaget disponible midler pr. 31.12.2019 var på kr. 2 254 093, og som viser at borettslaget har en betryggende likviditet.

For øvrig vises det til de enkelte tallene og notene til årsregnskapet.

Styret er kjent med en hendelse før 31.12.2019 som kan påvirke årsregnskapet for 2019. Ved Nedre Romerike tingsretts kjennelse av 18.01.2018 ble det åpnet konkurs i Wilhelmsen Entreprenør AS. Bobestyreren har fremmet krav mot Bakkely Borettslag. Kravet skyldes at styret har holdt tilbake restoppgjør som følge av mangler ved asfaltering av parkeringsplassen. Advokat Dag Stadheim har avvist kravet på vegne av borettslaget med den begrunnelse at beløpet er tilbakehold inntil utbedring er foretatt, og dersom ikke utbedringen foretas så kreves prisavslag tilsvarende kravet størrelse. Styret mener at det er lite sannsynlig at kravet vi bli gjort gjeldende da det har gått over 2 år siden første gang kravet ble fremmet, og etter forklaringen så ble gitt av advokat Dag Stadheim så har ikke bobestyreren meldt tilbake.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2020. Budsjettet vises i egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Budsjettet viser samlete inntekter på kr. 11 107 000, som tilsvarer budsjettet for 2019, og det forutsettes av innbetalte felleskostnader holdes uendret.

Budsjetterte samlede driftskostnader i 2020 er på kr. 10 845 000, mens regnskapet for 2019 var på kr. 11 457 370. Avviket skyldes i hovedsak at kostnadene i regnskapet på kr. 612 370 til tilknytting fjernvarme var en engangskostnad i 2019.

Budsjettet viser et underskudd på kr. 28 000.

Budsjettet for 2020 bygger på kontrakter og historiske tall fra regnskapet i 2019 og i tillegg er det tatt hensyn til konsumprisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, den 21. april 2020.

Styret i Bakkely Borettslag

Tom Egil Lien

Kjersti Wanggaard Nilsen

Anne Bøhler

Styremedlem

Styrets leder

Styremedlem

Arild Terje Malmø

Maria Therese Valdok

Peter Reinert Valderhaug

Styremedlem

Styremedlem

Varamedlem

BAKKELY BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP 2019

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
Driftsinntekter					
Innbet. fellesutgifter	2	10 922 987	10 890 662	10 882 000	10 940 000
Annen inntekt	3	448 482	174 830	167 000	167 000
Sum inntekter		11 371 469	11 065 492	11 049 000	11 107 000
Driftsutgifter					
Lønnskostnad	5	813 845	846 261	875 000	875 000
Styrehonorar	5	250 000	250 000	250 000	250 000
Energikostnader	8	801 877	1 023 551	850 000	300 000
Festeavgift tomt		361 894	361 894	365 000	365 000
Kostnader eiendom/lokaler	6	824 629	861 599	850 000	680 000
Kommunale avgifter		2 303 824	2 111 283	2 200 000	2 470 000
Reparasjon og vedlikehold	7	3 163 197	2 527 626	4 038 750	2 662 000
Revisjonshonorar	4	19 375	21 000	20 000	22 000
Forretningsførerhonorar		269 630	260 513	265 000	280 000
Vakthold		271 535	258 860	260 000	295 000
Kostnader telefon, porto, etc.	9	102 689	101 364	100 000	110 000
TV/bredbånd		1 313 966	1 269 212	1 315 000	1 366 000
Kostnader trans.midl./arbeid.utstyr		204 309	140 905	150 000	200 000
Forsikring		541 215	520 716	515 000	575 000
Andre kostnader	10	91 733	99 636	100 000	110 000
Avskrivinger	12	123 652	131 171	135 000	135 000
Sum driftskostnader		11 457 370	10 785 591	12 288 750	10 695 000
Driftsresultat		-85 901	279 900	-1 239 750	412 000
Finansinntekter-/utgifter					
Finansinntekter		32 277	37 635	30 000	5 000
Finanskostnader		-334 363	-293 106	-305 000	-295 000
Finanskostnader - nytt lån		0	0	0	-150 000
Netto finansposter		-302 086	-255 471	-275 000	-440 000
Årsresultat (underskudd)		-387 987	24 429	-1 514 750	-28 000
Disponeringen av årsresultatet					
underskuddet føres mot annen egenkapital		-387 987			

DISPONIBLE MIDLER

Resultat	-387 987	24 429	-1 514 750	-28 000
Nye vinduer	0	0	0	-2 500 000
Låneopptak	0	0	0	5 000 000
Kjøp anleggsmidler	-85 626	0	0	0
Tilbakeføre avskrivning	123 652	131 171	135 000	135 000
Avdrag nytt lån				-300 000
Avdrag lån	-580 298	-588 673	-593 000	-640 000

ENDRING DISP.MIDLER

	-930 259	-433 073	-1 972 750	1 667 000
--	-----------------	-----------------	-------------------	------------------

DISPONIBLE MIDLER 01.01.

	3 184 352	3 617 426	3 184 354	2 254 093
--	------------------	------------------	------------------	------------------

ENDRING I DISPONIBLE MIDLER

	-930 259	-433 073	-1 972 750	1 667 000
--	-----------------	-----------------	-------------------	------------------

DISPONIBLE MIDLER 31.12.

	2 254 093	3 184 352	1 211 604	3 921 093
--	------------------	------------------	------------------	------------------

BAKKELY BORETTSLAG

BALANSE

EIENDELER	Note	31.12. 2019	31.12. 2018
Anleggsmidler			
Bygninger	11	42 631 089	42 631 089
Andre driftsmidler	12	515 429	553 455
Aksjer og andeler	13	5 075	5 075
Sum anleggsmidler		43 151 593	43 189 619
Omløpsmidler			
Bankinnskudd		2 441 327	3 457 779
Restanse felleskostnader		437 011	91 297
Kortsiktige fordringer		837 891	593 277
Sum omløpsmidler		3 716 229	4 142 353
Sum eiendeler		46 867 822	47 331 972
GJELD OG EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskudd egenkapital	14	64 400	64 400
Opptjent egenkapital	14	31 433 663	31 821 650
Sum egenkapital 31.12.		31 498 063	31 886 050
Langsiktig gjeld			
Pantelån	15	12 378 125	12 958 423
Borettsinnskudd	16	1 529 500	1 529 500
Sum langsiktig gjeld		13 907 625	14 487 923
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 226 200	568 207
Forskuddsbetalte felleskostnader		76 230	60 393
Annen kortsiktig gjeld		159 704	329 399
Sum kortsiktig gjeld		1 462 134	957 999
Sum Gjeld og Egenkapital		46 867 822	47 331 972
Pantestillelser	17	13 907 625	14 487 923

Oslo, 21. april 2020

Tom Egil Lien/s/
Styremedlem

Kjersti Wanggaard Nilsen/s/
Styreleder

Anne Bøhler/s/
Styremedlem

Arild Malmø/s
Styremedlem

Peter Valderhaug/s/
Varamedlem

Maria Therese Valdok/s/
Styremedlem

BAKKELY BORETTTSLAG

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2019

NOTE: 1

Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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 linenært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

Fordringer

Kundefordring 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.

Skattetrekkkonto

Borettslaget har skattetrekkkonto, som er opprett i henhold til Skattebetalingsloven §5-12.

NOTE: 2

Innkrevde Felleskostnader

	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2020
Felleskostnader	10 800 612	10 800 612	10 800 000
Utleie parkering	<u>122 375</u>	<u>90 050</u>	<u>140 000</u>
	10 922 987	10 890 662	10 940 000

NOTE: 3

Andre inntekter

	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2020
Fellesvaskeri	121 400	131 985	125 000
Leieinntekt Telenor	23 485	22 779	22 000
Strømrefusjon Mellomgård Brl.	284 724	0	0
Andre inntekter	<u>18 873</u>	<u>20 066</u>	<u>20 000</u>
	448 482	174 830	167 000

NOTE: 4

Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon er kostnadsført med kr. 19 375,- for 2019.

NOTE: 5

Lønnskostnader og styrehonorar

	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2020
Lønnskostnader	679 195	693 990	700 000
AFP/OTP	12 818	19 385	20 000

Arbeidsgiveravgift	122 208	136 572	135 000
Andre personalkostnader	<u>- 376</u>	<u>- 3 686</u>	<u>20 000</u>
	813 846	846 261	875 000

Personalkostnader omfatter lønn- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift.
 Antall årsverk sysselsatt: 1,5. Borettslaget er pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter Lov om obligatorisk tjenestepensjon.
 Honorar til styret gjelder for perioden 2018/2019 og er på kr. 250 000.

NOTE: 6	Regnskap	Regnskap	Budsjett
Kostnader eiendom/lokaler	2019	2018	2020
Renhold	565 485	636 610	325 000
Renhold- koronavirus	0	0	75 000
Containerleie/avfallsbehandling	231 659	207 489	250 000
Skadedyrkontroll	21 485	14 500	15 000
Andre kostnader ved eiendommene	<u>6 000</u>	<u>6 000</u>	<u>15 000</u>
	824 629	861 599	680 000

NOTE: 7	Regnskap	Regnskap	Budsjett
Drift og vedlikehold	2019	2018	2020
Drift/vedlikehold bygninger	142 608	260 457	200 000
Drift/vedlikehold VVS/ventilasjon	213 170	857 194	350 000
Drift/vedlikehold heis	556 636	210 500	670 000
Drift/vedlikehold EI-anlegg	87 110	98 457	75 000
Tilknytting fjernvarme	981 090	0	0
Refusjon fjernvarme	- 161 250	0	0
Teknisk konsulent	26 994	0	0
Gressklipper	0	0	325 000
Armatyr høyblokka	0	238 104	0
Vedlikehold dører	675 675	16 596	0
Vedlikehold vinduer	587 141	646 117	0
Vedlikehold uteareal	6 695	120 902	100 000
Vedlikehold brann-utstyr	33 308	39 426	50 000
Driftsmateriell	8 419	32 872	25 000
Egenandel forsikringskader	6 000	6 000	12 000
Annet vedlikehold	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>855 000</u>
	3 163 197	2 527 626	2 662 000

NOTE: 8	Regnskap	Regnskap	Budsjett
Energikostnader	2019	2018	2020
Innbetalt fjernvarme	- 1 885 224	- 1 885 224	- 1 885 224
Strøm elektrokjele og varmtvann	<u>1 925 152</u>	<u>2 193 442</u>	<u>1 585 224</u>
	39 928	308 218	- 300 000
Fyringsolje	0	156 229	0
Strøm fellesarealer	<u>761 949</u>	<u>559 104</u>	<u>600 000</u>
	801 877	1 023 551	300 000

NOTE: 9	Regnskap	Regnskap	Budsjett
Kostnader telefon, porto, etc.	2019	2018	2020
Telefon	30 446	34 011	30 000

Porto	41 312	38 892	30 000
Service data og kontorrekvisita	10 642	15 581	20 000
Andre administrative kostander	<u>20 289</u>	<u>12 880</u>	<u>30 000</u>
	102 689	101 364	110 000

NOTE: 10	Regnskap	Regnskap	Budsjett
Andre kostnader	2018	2018	2020
Juridisk bistand	49 481	11 394	50 000
Inventar og utstyr	0	15 249	20 000
Diverse kostnader	<u>42 252</u>	<u>72 994</u>	<u>40 000</u>
	91 733	99 637	110 000

NOTE: 11

Bygninger

Anskaffelseskost	14 116 562	
Rehabilitering i 1987	<u>15 000 000</u>	29 116 562
Balkonger bygget i 1997		12 346 000
2 garasjer – anskaffet i 1988		36 252

Avfallsbrønner – anskaffet i 2013 og 2014 1 132 275

Bokført verdi 31.12.2019 42 631 089

Tomten er festet av Oslo Kommune

Bygningene er oppført i 1961

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

NOTE: 12

Varige driftsmidler

	Vaske- maskiner	Tørke- trommel	Vare- biler	Maskinelt- utstyr	Sum driftsmidler
Anskaffelseskost 1.1.	384 231	48 669	93 500	865 352	1 391 752
Tilgang	85 626	0	0	0	85 626
Avgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelseskost 31.12	469 857	48 669	93 500	865 352	1 477 378
Akk. avskrivninger	- <u>312 801</u>	- <u>48 669</u>	- <u>69 012</u>	- <u>531 467</u>	- <u>961 949</u>
Bokført verdi 31.12.	<u>157 056</u>	<u>0</u>	<u>24 488</u>	<u>333 885</u>	<u>515 429</u>
Årets avskrivninger	<u>18 083</u>	<u>5 677</u>	<u>13 357</u>	<u>86 535</u>	<u>123 652</u>
Antatt levertid	10 år	5 år	7 år	10 år	

NOTE: 13

Aksjer og andeler

Gjelder innskudd i Bakkely garasjelag pålydende kr. 4 475,- og andel i Grorud samfunnshus pålydende kr. 600,- til sammen kr. 5 075,-.

NOTE: 14

Egenkapital

Innskudd egenkapital 64 400

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital - opptjent 01.01. 31 821 650

Årsunderskudd	- <u>387 987</u>	
Annen egenkapital – opptjent 31.12.	<u>31 433 663</u>	31 433 663
Sum egenkapital 31.12.		<u>31 498 063</u>

NOTE: 15

Pantelån

Långiver: Handelsbanken
 Lånenr.: 8298.71.67133
 Lånetype: Annuitet
 Nominell rente: 2.85p.a.%
 Opptaksår: 2017
 Innfridd: 01.01.2037
 Opprinnelig
 lånebeløp 14 124 456

Lån 1.1. 12 378 125
 Avdrag i 2019 - 580 298
 Lån 31.12. 12 378 125
 Lånesaldo
 5 år frem i tid 9 390 950

NOTE: 16

Borettsinnskudd

Opprinnelig 1 529 500

NOTE: 17

Pantstillelse

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 529 500
Pantelån Handelsbanken	<u>12 378 150</u>
Totalt	<u>13 907 625</u>

Eiendommen som stillet som sikkerhet har pr. 31.12.2019 bokført verdi på kr. 42 631 089.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Bakkely Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bakkely Borettslag.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2019• Resultatregnskap for 2019• Oppstilling over endring av disponible midler• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <p>Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</p>
---	---

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

Budsjettallene 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

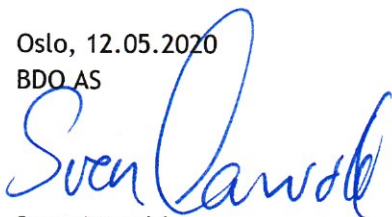
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 12.05.2020
BDO AS



Sven Aarvold
statsautorisert revisor

VEDLEGG 1

OPPTAK AV LÅN FOR BYTTE AV ELDRE VINDUER I BAKKELY BORETTSLAG

Styret ønsker godkjenning fra andelseiere i Bakkely borettslag til å ta opp et lån med en låneramme på 5.000.000 kr (fem millioner kroner). Dette for å gjennomføre nødvendig utskiftning av eldre vinduer i borettslaget.

Lånet ønsker vi å ta opp slik at vi kan bytte alle eldre toppsving vinduer samtidig og unngå å bruke mange år på å gjennomføre den samme prosessen og sikre at alle beboere har gode vinduer i sin andelsleilighet til samme tid. På denne måten vil vi spare mye penger som følge av lavere kostnad per vindu ved å kjøpe et større kvantum.

Styret har denne våren kartlagt hvor mange vinduer som er av den eldre typen, da eldre enn år 2003. Vi har kommet frem til at det er i underkant av 300 vinduer som nå er meldt inn for utskiftning. Hovedvekten av disse vinduene er fra tidsrommet mellom 1973 og 1986. Derfor har styret kontaktet flere gode entreprenører om tilbud for å få gjennomført denne jobben i løpet av høsten 2020 til en bedre pris enn ved bytte av ett og ett vindu. Anbudsrunden vil ferdigstilles hvis generalforsamlingen godkjenner låneopptaket slik at vi kan signere en avtale med vår bank. Deretter kan vi signere en avtale med den entreprenøren som gir oss det beste tilbudet og gjennomføre denne jobben før kulden igjen kommer til høsten. Styret ønsker også å presisere at vi ikke gjennomfører bytte av verandadør og avlange vinduer i stue i denne runden. Dette ville krevd et mye større låneopptak hvor vi i tillegg trolig måtte ha økt husleien.

Styret håper at beboere i Bakkely borettslag ser det samme behovet for nye vinduer og godkjenner låneopptaket slik at styret kan gå i gang med denne nødvendige utskiftningen. Det er viktig for styret å påpeke at dette ikke vil påvirke felleskostnadene, styret har ivaretatt kostnadene ved lånet i årets forslag til budsjett.

Vi håper på positiv tilbakemelding og støtte fra våre andelseiere til å gjennomføre dette prosjektet i 2020.

Med vennlig hilsen

Styret

VEDLEGG 2

VALGKOMITEENS INNSTILLING

Til valget på generalforsamlingen fremmer valgkomiteen forslag på følgende kandidater:

1. Ordinære styremedlemmer:

1. Tom Egil Lien
2. Nora Naoroz Bråten (Rødtvetveien 69)

2. Varamedlem:

1. Svein Ole Haugen (Rødtvetveien 69)

For valgkomiteen
Kjell Rostøl

KANDIDATBESKRIVELSER

Tom Egil Lien

Han er 48 år og har utdanning som adjunkt med opprykk, teknisk fagskole og spesialpedagogikk. Lien har nå stilling som lærer ved Etterstad videregående skole.

Han har bodd i borettslaget i 20 år, og er styremedlem i nåværende styre, og stiller til gjenvalg som kandidat for en ny toårsperiode i styret. Samlet har han ca. 8-9 år bak seg i styret.

Nora Naoroz Bråten

Alder: 26

Jeg og mannen min har bodd i Rødtvetveien 69 i snart et år og liker oss veldig godt. Jeg bodde på Ammerud da jeg tok bachelor ved UiO og har siden bodd i England, Jordan, Saudi Arabia og Emiratene. Jeg var praktikant på den norske ambassaden i Saudi Arabia 2016-2017, og i Emiratene tok jeg en master i internasjonale relasjoner og jobbet med regionale gründere og investorer. Nå jobber jeg som rådgiver i utlendingsdirektoratet og har også sammen med mannen min nylig opprettet en FinTech startup i samarbeid med Innovasjon Norge. Nå har jeg lyst til å være med for å gjøre Bakkely enda bedre :)

Svein Ole Haugen

Han er 66 år og har utdanning innen økonomi og data, og er nå AFP-pensjonist. Haugen har bodd i Bakkely borettslag i 20 år. Før han kom til Bakkely, bodde han i boligsameie i blokk med ca. 240 leiligheter der han var med i styret. Haugen har hatt flere typer stillinger. Siste 16 årene som yrkesaktiv var han systemkonsulent med oppgaver innen dataprogrammering. Før det hadde han økonomistilling. I Bakkely har han vikariert en del som vaktmester de siste 3 årene, og han har like lenge vært med i styret i garasjelaget. Han har også hatt oppdrag for Vaktmesterkompaniet.