



INNKALLING 2024

Blystadringen Borettslag

Tirsdag 23.04.2024 kl. 19:00

Storstua i enden av Blystadringen 2H

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Blystadringen Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 23.04.2024 kl. 19:00 - Storstua i enden av Blystadringen 2H

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret og valgkomiteen

5 Andre saker

- 5.1 Skifting av ute-armaturer på de gamle stolpene til ny LED-Armaturer
- 5.2 Innglasset terrasser

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret og valgkomiteen

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Valgkomiteen foreslått honorar gjelder for styreperiode 2023-2024 med kr. 35.000

Forslag til vedtak: Valgkomiteen foreslår at styrets honorar økes fra kr. 490 000,- til kr. 520 000,- for 2023 i henhold til generell prisstigning i samfunnet. Styrehonorar godkjennes for kr. 520 000.

Honorar til valgkomiteen godkjennes til kr 35.000,-.

Styrets innstilling: Som foreslått

5. Andre saker

5.1 Skifting av ute-armaturer på de gamle stolpene til ny LED-Armaturer

Utebelysningen i Blystadringen er av eldre type som lyser dårlig og trekker en del strøm. Ved utskifting av gamle ute-armatur blir det bedre belysning og mer strøm besparende. Det er hentet inn tilbud fra SMS elektro på LED-armatur. Foreslått type er Lystolpe Armaturer fra Glamox – Molde og koster kr. 5650,- eks.mva. per stk.

Inne i stolpe sitter det skru sikring fra 1980 som kan medføre en brannfare da ledningen er foreldret. Det byttes ut samtidig, skru sikring i hver stolpe fra gamle skru sikringer til jordfeilautomat inni stolpen for å beskytte barn og mennesker imot berøringsfare. Timer for selve arbeid og sikringer kommer i tillegg.

Styret ønsker å hente inn flere tilbud for å sikre borettslaget lavest mulig kostnader og beste mulig kvalitet.

Forslag til vedtak: Gamle armatur byttes med LED-armatur og skru sikringene erstatter med jordfeilautomat som beskytter barn og mennesker i mot berøringsfare etter at styret har hentet inn minimum 3 tilbud. Styret får mandat til å bestemme hvilket

tilbud de går for.

Styrets innstilling: Styret er positiv til utskifting og mener det er nødvendig i forhold til HMS og kostnader ved strøm forbruk.

5.2 Innglasset terrasser

Forslagstiller andelseier - Anders Dammen

Jeg ønsker at borettslag skal vurdere muligheten for at beboere som ønsker innglassing kan gå til anskaffelse på av dette og dekke kostnadene selv. Kravene som foreligger i forbindelse dette er at i første omgang må styret fatte vedtak om at beboere som ønsker innglassing kan få dette. I de fleste tilfellene sender borettslaget eller sameiet en søknad til PBE om en godkjenning slik at ikke hver enkelt beboer må søke hver for seg. En felles søknad til PBE fra borettslaget er ofte det vanligste.

Terrassene er en del av leilighetene, men da vi bor i Norge med mye vær og vind er det ofte begrenset hvor mye man kan få benyttet dette arealet av terrassen. I tillegg vil det skape en trygghet for de som har små barn eller kjæledyr og som er engstelige for at det kan skje en ulykke.

Forslag til vedtak: Forslag nr. 1:

Ønske om at borettslaget søker PBE om godkjenning for innglassing for hele borettslaget og tar kostnaden i forbindelse med selve søknaden og at den enkelte beboer må bekoste innglassingen selv.

Forslag nr. 2:

Ønske om at det fattes vedtak om at den enkelte beboer som ønsker innglassing får tillatelse fra styret og må bekoste kostnadene forbundet med en søknad til PBE, samt egen innglassing.

Styrets innstilling: Innglassing av terrassene betraktes som fasadeendring og er svært kostbart. Ved innglassing kan borettslaget ende opp med vedlikehold og kostnader knyttet til lekkasjer m.m i fremtiden. Innglassing medfører til en økning av byggingsmassen som borettslaget er ansvarlig for og skader vil medføre til vedlikeholdskostnader.

Styret anbefaler generalforsamlingen om å stemme nei til forslag 1 og forslag 2 om innglassing av terrasser.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Eva Taft
Styremedlem, Tom Skjekkeland
Styremedlem, Anita Westbye
Styremedlem, Sylvi Anita Varsi Øien
Styremedlem, David Misund
Varamedlem, Thomas Medvik
Varamedlem 1. vara, Kay Fjerdingsby Borgen

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Anita Westbye Blystadringsen 8D - Gjenvalg 2 år

Styremedlem David Misund Blystadringsen 8B - Gjenvalg 2 år

Styremedlem Thomas Medvik Blystadringsen 2D - NY, velges for 2 år

Forslag til vedtak: Det velges tre styremedlemmer som foreslått av valgkomiteen for 2 år.

Styrets innstilling: Styret støtter valgkomiteens forslag.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Møtende 1. vara Kay Fjerdingby Borgen Blystadringen 12B Gjenvalg 1 år

2. vara Jorunn Fossheim Blystadringen 2C NY, velges for 1 år

Forslag til vedtak: Det velges to varamedlemmer som foreslått av valgkomiteen for 1 år.

Styrets innstilling: Styret støtter valgkomiteens forslag.

6.3 Valg av valgkomite

I år har valgkomiteen bestått av:

Knut Skei (leder)
Svein Arne Olsen
Kristin Løfall
Jorunn Fossheim

Forslag til vedtak: Styrets forslag til valgkomiteen for ny periode er:
Anita Øien
Svein Arne Olsen
Knut Skei
Kristin Løfall

Kandidatene som velges til valgkomite velges for 1 år.

Styrets innstilling: Som foreslått

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	4 058 844	3 976 127
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	4 127 714	3 838 793
Tilbakeføring av avskrivning	9 938	9 938
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-1 671 824
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 365 989	-2 425 169
Endringer i andre langsiktige poster	-1 352 684	330 980
B. Årets endring disponible midler	418 979	82 718
C. Disponible midler	4 477 823	4 058 844
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	5 580 232	4 632 021
Kortsiktig gjeld	-1 102 409	-573 177
C. Disponible midler	4 477 823	4 058 844

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Blystadringen Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	17 295 840	16 135 279	16 445 081	17 616 700
Leie forretningslokaler	1	107 600	88 000	90 000	99 000
Sum leieinntekt		17 403 440	16 223 279	16 535 081	17 715 700
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	49 250	41 661	30 000	30 000
Sum annen inntekt		49 250	41 661	30 000	30 000
Sum inntekt		17 452 690	16 264 941	16 565 081	17 745 700
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	700 694	586 216	699 900	731 000
Styrehonorar	3	490 000	465 000	465 000	490 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	9 938	9 938	10 000	0
Driftskostnad					
Energikostnad		433 657	695 040	550 000	455 000
Kostnad eiendom/lokale	5	611 438	1 083 588	696 001	658 600
Kommunale avgifter/renovasjon		4 128 882	3 601 333	3 965 000	4 500 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	87 724	61 088	67 000	83 600
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	77 180	91 286	67 600	45 900
Reparasjon og vedlikehold	8	1 745 670	1 809 466	2 275 000	17 349 000
Revisjonshonorar		16 973	15 879	16 400	18 100
Forretningsførerhonorar		246 960	246 039	266 000	260 300
Andre honorar		208 004	47 529	83 000	84 600
Kontorkostnad		25 828	16 192	15 000	34 448
TV/bredbånd		1 545 966	1 428 379	1 440 000	1 640 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		80 002	107 946	75 000	75 000
Kontingent og gaver		211 100	124 467	132 000	92 400
Forsikring		701 498	635 955	710 000	781 000
Andre kostnader		13 125	65 177	55 000	56 900
Sum kostnad		11 334 639	11 090 519	11 587 901	27 355 848
Driftsresultat		6 118 051	5 174 422	4 977 179	-9 610 148
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		207 404	68 710	10 000	0
Rentekostnad		2 197 741	1 404 339	1 745 533	2 507 000
Netto finansposter		1 990 337	1 335 629	1 735 533	2 507 000
Årsresultat		4 127 714	3 838 793	3 241 646	-12 117 148
Overført til/fra annen egenkapital		2 775 029	4 169 773	0	0
Andre overføringer		1 352 684	-330 980	1 561 338	1 570 300
SUM OVERFØRINGER		4 127 714	3 838 793	1 561 338	1 570 300

Balance 2023 Blystadringen Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	4 687 565	4 687 565
Bygninger	4	58 800 060	58 800 060
Andre fellesanlegg	4	53 281	53 281
Andre driftsmidler	4	3 039 102	3 049 040
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	9	2 277 751	925 066
Sum anleggsmidler		68 857 759	67 515 012
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		86 011	97 370
Andre kortsiktige fordringer		34 935	50 071
Forskuddsbetalte kostnader		590 262	545 954
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		4 869 024	3 938 625
Sum omløpsmidler		5 580 232	4 632 021
SUM EIENDELER		74 437 991	72 147 033

Balanse 2023 Blystadringen Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		28 500	28 500
Sum innskutt egenkapital		28 500	28 500
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		2 277 751	925 066
Annen egenkapital		882 327	-1 892 702
Sum opptjent egenkapital		3 160 078	-967 636
Sum egenkapital	10	3 188 578	-939 136
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	52 729 003	55 094 992
Borettsinnskudd		17 418 000	17 418 000
Sum langsiktig gjeld		70 147 003	72 512 992
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		49 071	22 381
Leverandørgjeld		875 169	342 554
Skyldig off. myndigheter		32 937	35 528
Påløpne renter		10 107	6 909
Annen kortsiktig gjeld		135 125	165 805
Sum kortsiktig gjeld		1 102 409	573 177
Sum gjeld		71 249 413	73 086 169
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		74 437 991	72 147 033
Pantstillelser	12	70 147 003	72 512 992

Sted: _____

Dato: _____

Eva Taft
Styreleder

Anita Westbye
Styremedlem

David Misund
Styremedlem

Tom Skjekkeland
Styremedlem

Sylvi Anita Varsi Øien
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

Fordringer

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Leieinntekter	10 679 424	10 318 224
3609 Leie parkering	230 500	251 650
3617 Trappevask	444 600	410 400
3618 Leietillegg strøm	118 203	216 425
3625 Avsetning vedlikeholdsfond	1 302 792	1 302 792
3650 Innkrevde felleskostn. renter	2 094 048	1 269 148
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	2 426 273	2 366 640
3605 Utleieinntekter	107 600	88 000
Sum	17 403 440	16 223 279

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Leie av Storstua	41 500	27 600
3991 Vask - utleie storstua	0	1 600
3992 Salg av dørskilt - og postkasseskilt	0	1 470
3999 Nøkler	7 750	10 991
Sum	49 250	41 661

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	385 063	366 565
5102 Overtid fra lønnssystemet	17 845	16 220
5120 Timelønn fra lønnssystemet	41 249	35 305
5150 Påløpne feriepenger	62 523	58 790
5230 Fri losji og bolig fra lønnssystemet	18 000	18 000
5280 Andre fordeler fra lønn	4 392	4 392
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-22 392	-22 392
5360 Andre honorarer	30 000	30 000
5400 Arbeidsgiveravgift	139 281	123 631
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	8 816	8 289
5753 Tjenestepensjon OTP	8 290	10 616
5800 Refusjon sykepenger fra lønnssystemet	-7 028	-60 362
5801 Aga grl sykkelønn (db) - fra lønnssystemet	-7 028	-69 284
5802 Aga grl sykkelønn	7 028	69 284
5830 Refusjon feriepenger fra lønnssystemet	0	-8 922
5990 Andre personalkostnader	14 655	6 084
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	490 000	465 000
Sum	1 190 694	1 051 216

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 1,08.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt	Gressklipper	Kombiklipper	Oppvaskmaskin	Inventar
Anskaffelseskost pr.01.01 :	58 800 060	4 687 565	19 450	65 000	30 000	87 550
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	58 800 060	4 687 565	19 450	65 000	30 000	87 550
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	19 450	65 000	30 000	87 550
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	58 800 060	4 687 565	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	1975	1975	2014	2015	2014	2015
Antatt levetid i år :			5	5	5	5

	Vaktmesterleiligl	Infrastruktur EI bil	Infrastruktur EI bil lading	Infrastruktur EI bil lading	Infrastruktur EI bil lading	Infrastruktur EI bil lading
Anskaffelseskost pr.01.01 :	53 281	375 000	250 000	437 500	163 214	87 500
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	53 281	375 000	250 000	437 500	163 214	87 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	53 281	375 000	250 000	437 500	163 214	87 500
Anskaffelsesår :	1998	2018	2018	2019	2019	2019
Antatt levetid i år :						

	Infrastruktur EI bil lading	Gressklipper	Molokk - Avfallshåndterin avfallshåndterin	Avfallshåndterin Molokk	Avfallshåndterin - Molokk	Avfallshåndterin Molokk
Anskaffelseskost pr.01.01 :	37 500	49 691	347 500	67 186	1 643 607	93 531
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	37 500	49 691	347 500	67 186	1 643 607	93 531
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	33 127	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	480 000	0
Bokført verdi pr.31.12:	37 500	16 564	347 500	67 186	1 163 607	93 531
Årets avskrivninger :	0	9 938	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2019	2020	2022	2022	2022	2022
Antatt levetid i år :		5				

Borettslaget består av 286 andeler. Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 48841,1 kvm. G.nr 103, b.nr 297
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring fra 1.3.2021 med avtalenummer SP3265143.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	0	315 774
6360 Annet renhold	13 177	20 159
6361 Fast renhold	420 000	435 063
6362 Skadedyrutryddelse	66 853	59 204
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	109 020
6392 Containerleie/tømming	87 248	142 459
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	24 161	1 909
Sum	611 438	1 083 588

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6400 Leie av maskiner	9 519	0
6420 Leie av datautstyr	45 833	35 977
6490 Andre leiekostnader	32 372	25 112
Sum	87 724	61 088

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	19 861	10 227
6525 IT utstyr	8 029	3 945
6540 Inventar	11 673	30 558
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	2 315
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	18 609	22 870
6552 Driftsmateriell	9 961	13 496
6570 Arbeidstøy	1 547	375
6583 IT-lisensavgift	7 500	7 500
Sum	77 180	91 286

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	214 690	1 052 282
6602 Vedlikehold VVS	365 718	78 877
6603 Vedlikehold elektro	152 393	450 757
6605 Vedlikehold parkering og garasje	99 958	69 405
6613 Vedlikehold uteområder/lekeplass	11 616	11 573
6617 Vedlikehold brannvernustyr	392 815	26 658
6641 Malerarbeider	11 129	61 670
6642 Snekkerarbeid	46 688	0
6643 Glassarbeid/Vindu	5 644	18 178
6644 Fasade/balkonger	2 411	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	93 750	0
6646 Mur, betong og grunnarbeid	0	18 720
6648 Vedlikehold dører og porter	348 860	21 348
Sum	1 745 670	1 809 466

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

Note 9 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	28 500	0	28 500
Sum innskutt egenkapital	28 500	0	28 500
Opptjent egenkapital			
Fond	925 066	1 352 685	2 277 751
Årets resultat	-1 892 702	2 775 029	882 327
Sum opptjent egenkapital	-967 636	4 127 714	3 160 078
Sum egenkapital	-939 136	4 127 714	3 188 578

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Den Norske Stats Husbank
Lånenummer:	90497172321	114212202
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2000
Rentesats:	5.49 %	3.873 %
Betingelser:		Fastrente 10 år f.o.m. 01.11.2012
Beregnet innfridd:	30.06.2046	01.01.2031
Opprinnelig lånebeløp:	34 000 000	50 070 042
Lånesaldo 01.01:	33 712 195	21 382 797
Avdrag i perioden:	0	2 365 989
Lånesaldo 31.12:	33 712 195	19 016 808
Saldo 5 år frem i tid:	31 284 305	7 438 468

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114212202	1	75 169	75 169
	21	73 626	1 546 146
	35	72 028	2 520 980
	51	69 737	3 556 587
	50	69 022	3 451 100
	14	67 733	948 262
	45	66 421	2 988 945
	5	65 610	328 050
	9	62 795	565 155
	21	61 697	1 295 637
	5	60 695	303 475
	4	60 027	240 108
	4	54 659	218 636
	2	54 015	108 030
	3	51 891	155 673
	1	51 701	51 701
	1	48 740	48 740
	13	47 263	614 419
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90497172321	1	133 256	133 256
	21	130 521	2 740 941
	35	127 688	4 469 080
	51	123 627	6 304 977
	50	122 359	6 117 950
	14	120 075	1 681 050
	45	117 748	5 298 660
	5	116 310	581 550
	9	111 320	1 001 880
	21	109 374	2 296 854
	5	107 598	537 990
	4	106 413	425 652
	4	96 897	387 588
	2	95 755	191 510

Langsiktig gjeld

3	91 991	275 973
1	91 653	91 653
1	86 405	86 405
13	83 786	1 089 218

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Lån 90497172321 har første avdrag 30.09.2026 med kr 227 520

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
1	133 256	300
21	130 521	294
35	127 688	287
51	123 627	278
50	122 359	275
14	120 075	270
45	117 748	265
5	116 310	262
9	111 320	250
21	109 374	246
5	107 598	242
4	106 413	239
4	96 897	218
2	95 755	215
3	91 991	207
1	91 653	206
1	86 405	194
13	83 786	188

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	52 729 003
Innskuddskapital	17 418 000
Boligselskapets pantsikrede gjeld	70 147 003
Bokført verdi av pantsatt eiendom	63 540 906

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet.

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 17 425 800,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Blystadringen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Blystadringen Borettslag

Styreleder	Eva Taft (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Anita Westbye (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Sylvi Anita Varsi Øien (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Tom Skjekkeland (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	David Misund (sign.)	18.03.2024

Til generalforsamlingen i Blystadrings Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Blystadrings Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Daniel Walstad Nyberg

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-887536

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-03-20 18:04:24 UTC



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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Årsmelding 2023 - Blystadringen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Eva Taft
Styremedlem, Tom Skjekkeland
Styremedlem, Anita Westbye
Styremedlem, Sylvi Anita Varsi Øien
Styremedlem, David Misund
Varamedlem, Thomas Medvik
Varamedlem 1. vara, Kay Fjerdingsby Borgen

Styret i Blystadringen Borettslag består av 3 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Blystadringen Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Blystadringen Borettslag ligger i Rælingen kommune, og har organisasjonsnummer 945639288. Blystadringen Borettslag består av 286 boliger og 3 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Blystadringen Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP3265143. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Blystadringen borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

Kontroll av lekeplasser, bytte til søppelbrønner og stenging av søppelsjakter, systematisk fjerning av avfall for å sikre frie rømningsveier, utskifting av branndører, kontroll av el-anlegg, ventilasjonsrens på garasje nivå, utbedring av brannsystem i garasjene, vedlikeholdsspyling og tømning av oljeutskillere.

Styrets arbeid

I løpet av 2023 har styret arbeidet spesifikk med følgende:

Etablering og bytting av leverandør i forbindelse med ladestasjoner for å sikre en rimeligere løsning for beboere og stabilisere infrastrukturen i garasjene. Vi har også etablert søppel stasjoner ved å sette opp søppelbrønner.

Styret har håndtert diverse vannlekkasjer og andre forsikringssaker fortløpende. Under utbedring av vannlekkasjer har det blitt avdekket noen grove feil på våtrom. Noen av vannlekkasjene har også vært på grunn av sprukket avløpsrør. Blant annet i Storstua. Storstua har blitt malt og deler av gulvet har blitt byttet ut. I Storstua ble avløpsrøret erstattet med et nytt rør mens andre plasser i borettslaget, har det blitt installert strømppe i avløpsrøret.

Styret har organisert dugnad, ekstraordinær generalforsamling, julegrantenning og beboermøte. Styret har også oppdatert vaktmester instruksen ved å konkretisere og definere arbeidsoppgavene i større grad. Styret har også hatt mye fokus på å stabilisere viftene på taket og byttet ut gamle vifter fortløpende ettersom de har gått i stykker. Det har også blitt tett et hull i gulvet i Blystadringen 8.

Styret har også bygd en del boder i underetasjene (fellesarealer) for å hindre hensetning av søppel og for å kunne gi beboere mer lagringsplass for de som ønsker. Søppelrommene i garasjene har blitt renset og malt slik at søppelrommene er bedre tilrettelagt for felles bruk og lagring av bilrekvisita og elsykler. I den forbindelse har styret også fått en bedre oversikt over nøkkelsylinder og nøkkelsystem.

Styret har også håndtert en del innmeldt saker fra beboere i form av støy og naboklager. Styret har etablert gode rutiner for hvordan og når skal det gis varsel om brudd på ordensregler. Videre har styret har generelt fokus på vedlikehold i borettslaget. Det er blant annet satt opp nytt gjerde utenfor Blystadringen 12 og byttet ut flere branndører som har vært defekt.

Styret har også hatt mye fokus på økonomistyring og budsjethåndtering. Da det minste lånet borettslaget har som er avdragsfritt begynner å påløpe i år 2026. Det vil da medføre til en naturlig økning i felleskostnader som kommer i tillegg til kostnader knyttet til takprosjektet.

Styret har hatt et forprosjekt vedrørende tak i tett samarbeid med USBL prosjekt. Det ble hentet inn tilbud fra forskjellige entreprenører, laget en kostnadsoversikt, valgt type produkter, valgt leverandør og selv prosjektering av hele prosjektet i henhold til forskrifter og regelverk. Lånet for takprosjektet medfører en felleskostnadsøkning i år 2024.

Styret har også utarbeidet egen instruks for varmepumper og oppdatert informasjonen på hjemmesiden. Styret har i løpet av 2023 fått en bedre og tettere samarbeid med nabo borettslagene i Blystadlia. Styret ser frem til å fortsette arbeidet med nabo borettslagene.

Oppgavene i løpet av 2023 har vært mange og tildeles krevende til tider. Styret har hatt størst fokus på å arbeide godt systematisk. Styret har ikke kommet igjennom like mange oppgaver som vi hadde ønsket, men viderefører arbeidet over i 2024.

Våre samarbeidspartnere i 2023 har vært blant annet USBL prosjekt, Gravco, Strømmen EI, MK prosjekt, Rælingen Aktivum, Romerike lås, Windor og Sørums vvs.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.03.2024



Fra valgkomiteen i Blystadringen borettslag

Til generalforsamlingen 2024

Valgkomiteens sammensetning:

Knut Skei (leder), Svein Arne Olsen, Kristin Løfall og Jorunn Fossheim

Valgkomiteens innstilling

Verv	Navn	Adr	Valg
Styreleder	Eva Mae Taft		Ikke på valg
Styremedlem	Anita Westbye	8 D	Gjenvalg 2 år
Styremedlem	Tom Skjekkeland	10 A	Ikke på valg
Styremedlem	David Misund	8 B	Gjenvalg 2 år
Styremedlem	Thomas Medvik	2 D	NY, velges for 2 år
Møtende 1. vara	Kay Fjerdingby Borgen	12 B	Gjenvalg 1 år
2. vara	Jorunn Fossheim	2 C	NY, velges for 1 år

Valgkomiteen oppfordrer Styret til å kalle inn 2.varamedlem til en del av styremøtene for eksempel hvis 1.varamedlem ikke kan møte, slik at den som besitter dette verv blir inkludert i styrets arbeid.

Valgkomiteens innstilling på godtgjøring til styret for 2023:

Valgkomiteen foreslår at styrets honorar økes fra kr. 490 000,- til kr. 520 000,- for 2023 i henhold til generell prisstigning i samfunnet.

Blystadlia 13. Februar 2024

For valgkomiteen

Knut Skei
leder

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Blystadringen Borettslag

Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 23.04.2024 kl. 19:00 - Storstua i enden av Blystadringen 2H

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

