



Årsmøte 2022

3158 Bøkeskogen Borettslag

Til andelseierne i Bøkeskogen Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 20. April 2022 kl. 18.30 i Engveien Senter.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Bøkeskogen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- 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 også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved 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.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Bøkeskogen Borettslag
avholdes onsdag 20. April 2022 kl. 18.30 i Engveien Senter.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Tønsberg, 7.3.2022
Styret i Bøkeskogen Borettslag

Gorm Ribsskog Johansson/s/ Ingerid Fredriksen/s/ Inger Lise Langerød/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Gorm Ribsskog Johansson	Moaveien 11 C
Styremedlem	Ingerid Fredriksen	Moaveien 11
Styremedlem	Inger Lise Langerød	Moaveien 13 C
Varamedlem	Mari Ihlebæk Østby	Elgveien 3
Varamedlem	Britt Bugge	Elgveien 1
Varamedlem	Bjørn Vidar Lysebo	Elgveien 5

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Gorm Ribsskog Johansson	Moaveien 11 C
Varadelegert	Inger Lise Langerød	Moaveien 13 C

Valgkomiteen

Mari Ihlebæk Østby	Elgveien 3
Britt Bugge	Elgveien 1
Bjørn Vidar Lysebo	Elgveien 5

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Bøkeskogen Borettslag

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Bøkeskogen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953725401, og ligger i SANDEFJORD kommune med følgende adresse:

Elgveien 1,3,5
Moaveien 11,13

Gårds- og bruksnummer:
458 132 133

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Bøkeskogen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid 2021

1. Maling av trappegang og bytting av trappeneser

Styret innhentet anbud fra Engers Malerfirma og Tore Ask & Sønn ifm. oppussing av trappegang i Elgveien 3. Engers Malerfirma utførte maling av trappegang og byttet trappeneser i uke 44.

2. Utskifting av deler av rekkverk på verandaer

Almås Bygg og Snekkerservice har kontrollert rekkverk på alle verandaer i borettslaget, og byttet rekkverk hvor det ble funnet råte. Malerarbeid på rekkverk som er skiftet vil bli utført i 2022, da denne type materiale ikke kan behandles umiddelbart.

Andelseiere ble også oppfordret av styret til årlig vedlikehold av verandaer, som vask og behandling. Det ble gitt informasjon om at styret ville kjøpe inn beis på forespørsel fra andelseiere.

3. Taksjekk

Det er utført taksjekk i alle blokkene av Engers Malerfirma. Takstein med brudd er byttet ut.

4. Postkassestativ

Postkassestativ i Moaveien 11 er byttet. Stativet med syv postkasser har falt ned ved en tidligere anledning, men ble da satt opp igjen. I forbindelse med vind og dårlig vær vinter/vår 2021 falt stativet på nytt, og grunnet råte og dårlig fundament ble det besluttet å bestille nytt stativ. Montering og støpning ble utført av andelseiere på den aktuelle adressen.

5. Utvendig vannkran

Det er lagt opp nye rør og installert utvendig vannkran mot parkeringsplass i Moaveien 11. Arbeidet er utført av Stokke Rørhandel.

6. Felling av tre

Etter oppfordring fra andelseiere ble det felt en furu på vestsiden av Elgveien 5, slik at platting ble mer tilgjengelig. Arbeidet er utført av Stokke Trefelling.

7. Bestilt containere ifm. dugnad

Styret har anmodet til dugnad for hver blokk, med oppfordring til å avholde den innenfor en viss periode hvor styret bestilte inn containere. Grunnet smittevern ble dugnaden avholdt uavhengig av hverandre, hvor hver blokk stod fritt til å bestemme dato innenfor perioden 3.-14. mai.

8. Service på slukkere

Brannslukningsapparater er byttet i henhold til serviceabonnement som borettslaget har med Human Verneservice AS. Hver andelseier hadde selv ansvar for å sette slukkere ut i fellesgang for å få byttet sitt brannslukningsapparat. Dette ble informert om både på Vibbo, per post for de som har reservert seg, samt via infoskriv på tavle i hver trappegang.

9. Planlegging av ladestasjoner for elbil

Etter ny lov om elbillading er borettslaget pliktig til å tilrettelegge for ladestasjoner til elbil. Styret har innhentet tilbud på ladeanlegg fra Aulie Elektro AS og PEC Elektro. Det er også innhentet tilbud på graving. Dette vil bli tett fulgt opp våren 2022.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 402 272,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 083 700,-.

Resultat

Årets resultat på kr 242 722,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 624 951,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i SANDEFJORD kommune

Etter signaler fra Sandefjord kommune ble kommunale avgifter justert opp med ca. 3,4%.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bøkeskogen Borettslag.

Lån

Bøkeskogen Borettslag har lån i Dnb.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 2 % og tv/internett med + kr. 63,- begge fra 1.1.2022.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AL Bøkeskogen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL Bøkeskogen Borettslag.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2021• Resultatregnskap for 2021• Oppstilling over endring av disponible midler• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Dag Georg Øhre
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

AL BØKESKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 953 725 401, KUNDENR. 3158

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		584 581	187 042	584 581	624 950
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		242 722	590 644	253 400	189 600
Tilbakeføring av avskrivning	13	15 500	15 500	15 500	15 500
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-217 853	-208 605	-219 000	-207 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		40 369	397 539	49 900	-1 900
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		624 951	584 582	634 481	623 050

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	630 359	655 360
Kortsiktig gjeld	-5 408	-70 778
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	624 951	584 582

AL BØKESKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 953 725 401, KUNDENR. 3158

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 402 272	1 402 272	1 402 000	1 446 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 402 272	1 402 272	1 402 000	1 446 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 332	-9 492	-7 400	-7 400
Styrehonorar	4	-52 000	-52 000	-52 000	-52 000
Avskrivninger	13	-15 500	-15 500	-15 500	-15 500
Revisjonshonorar	5	-4 891	-4 750	-4 800	-5 000
Forretningsførerhonorar		-102 245	-99 750	-101 800	-104 500
Konsulenthonorar	6	-3 707	-8 264	-10 000	-10 000
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-4 800
Drift og vedlikehold	7	-384 931	-82 718	-445 000	-404 000
Forsikringer		-77 402	-70 686	-38 800	-81 000
Kommunale avgifter	8	-184 151	-177 001	-180 500	-195 000
Energi/fyring		-38 627	-32 126	-45 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-156 673	-146 592	-152 500	-162 000
Andre driftskostnader	9	-51 441	-6 791	-11 500	-61 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 083 700	-710 469	-1 069 600	-1 147 400
DRIFTSRESULTAT		318 572	691 803	332 400	298 600
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 576	289	0	0
Finanskostnader	11	-80 426	-101 448	-79 000	-109 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-75 850	-101 159	-79 000	-109 000
ÅRSRESULTAT		242 722	590 644	253 400	189 600
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		242 722	590 644		

AL BØKESKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 953 725 401, KUNDENR. 3158

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 745 271	1 745 271
Tomt		43 810	43 810
Andre varige driftsmidler	13	31 000	46 500
SUM ANLEGGSMIDLER		1 820 081	1 835 581
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		13 176	62 380
Driftskonto OBOS-banken		574 230	550 120
Sparekonto OBOS-banken		42 953	42 860
SUM OMLØPSMIDLER		630 359	655 360
SUM EIENDELER		2 450 440	2 490 941
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Udekket tap	14	-1 543 570	-1 786 292
SUM EGENKAPITAL		-1 541 170	-1 783 892
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 792 601	4 010 454
Borettsinnskudd	16	193 600	193 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 986 201	4 204 054
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	69 427
Skyldige offentlige avgifter		0	59
Påløpte renter		935	876
Annen kortsiktig gjeld	17	4 474	417
SUM KORTSIKTIG GJELD		5 408	70 778
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 450 440	2 490 941

Pantstillelse	18	7 193 600	7 193 600
Garantiansvar		0	0

Sandefjord, 7.3.2022

Styret i AL Bøkeskogen Borettslag

Gorm Ribsskog Johansson/s/

Ingerid Fredriksen/s/

Inger Lise Langerød/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnad	1 258 560
Mediaprodukter	143 712
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 402 272

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 332
--------------------	--------

SUM PERSONALKOSTNADER	-7 332
------------------------------	---------------

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 52 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 891.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 707
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-3 707
-----------------------------	---------------

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-302 752
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-59 881
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 328
-----------------------------------	--------

Drift/vedlikehold brannsikring	-4 970
--------------------------------	--------

Egenandel forsikring	-10 000
----------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-384 931
---------------------------------	-----------------

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-750
-------------------	------

Kommunale avgifter	-183 401
--------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-184 151
-------------------------------	-----------------

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-10 050
Snørydding	-34 375
Andre kontorkostnader	-3 271
Porto	-312
Bank- og kortgebyr	-2 434
Velferdskostnader	-1 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-51 441

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	93
Kundeutbytte fra Gjensidige	4 483
SUM FINANSINTEKTER	4 576

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-80 426
SUM FINANSKOSTNADER	-80 426

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1997.	1 745 271
SUM BYGNINGER	1 745 271

Tomten ble kjøpt i 1963.

Gnr.458/bnr.132 M. flere

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER****Brannvarslingsanlegg**

Tilgang 2018	77 500
Avskrevet tidligere	-31 000
Avskrevet i år	-15 500
	31 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	31 000

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-15 500**

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****DNB**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2011	-6 500 000
Nedbetalt tidligere	2 489 546
Nedbetalt i år	217 853
	-3 792 601
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 792 601

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1963	-193 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-193 600

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

1263	80 484
Påløpte kostnader, leverandørfaktura	-4 474
S.1263	-80 484
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-4 474

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	193 600
Pantelån	3 792 601
TOTALT	3 986 201

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 745 271
Tomt	43 810
TOTALT	1 789 081

Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering

Det er registrert 11 garasjer i Borettslaget, disse er privat eide.

Moaveien 13	Andel 15-16
Elgveien 5	Andel 11-13 og 12-14 (nye i 2019)
Elgveien 3	Andel 7-9-6
Elgveien 1	Andel 2-4

Garasjene er forsikret av borettslaget.

Garasjene er bygget av andelseier, som står for alt vedlikehold. Dette var en forutsetning for å få lov til å bygge.

Alle andeler har P-plass.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89491372. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

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

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

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019	Vedlikehold	Malt 5 hus Nye pipehatter Installasjon av porttelefoner
2018	Vedlikehold	Fellesgang i Moaveien 11 er pusset opp
2016	Vedlikehold	Pussa opp fellesgang i Elgveien 1 og Moaveien 13.
2015	Vedlikehold	Vi har startet arbeidet med å renovere oppgangene i de fem blokkene. Elgveien 1 er tatt som den første. Det er byttet treverk i veranda i Moaveien 13. Moaveien 11 og 13 er vasket og malt.
2014	Vedlikehold	Drenering av Elgveien 1 og utbedring av drenering ved Moaveien 13. Arbeidene er utført av Re Maskin & Anlegg AS
2013	Vedlikehold	Drenering Elgveien 3 og 5
2012	Vedlikehold	Skiftet vinduer og dører, samt etterisolert og kledd resterende yttervegger. Rør fornyning av avløpsrør med "rør i rør" metoden. Inngreininger i til sammen 7 leiligheter, Elgveien 5 og Moaveien 13 er ikke fornyet på grunn av konstruksjonsløsningen. Malt nykledd vegger på Elgveien 5 og Moaveien 11 og 13 Vask av øvrige vegger Utbedring av innkjørsel ved Moaveien 11 og 13 Innstallert seriekoblet røykvarselsystem med 10 års levetid. Drenert Elgveien 3 og 5 Reparert rekkverk på 3 verandaer på Moaveien 11
2011	Vedlikehold	
2010	Vedlikehold	Moaveien 11 er drenert 2011 og Moaveien 13 er drenert 2010

3158 Bøkeskogen Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: of@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.