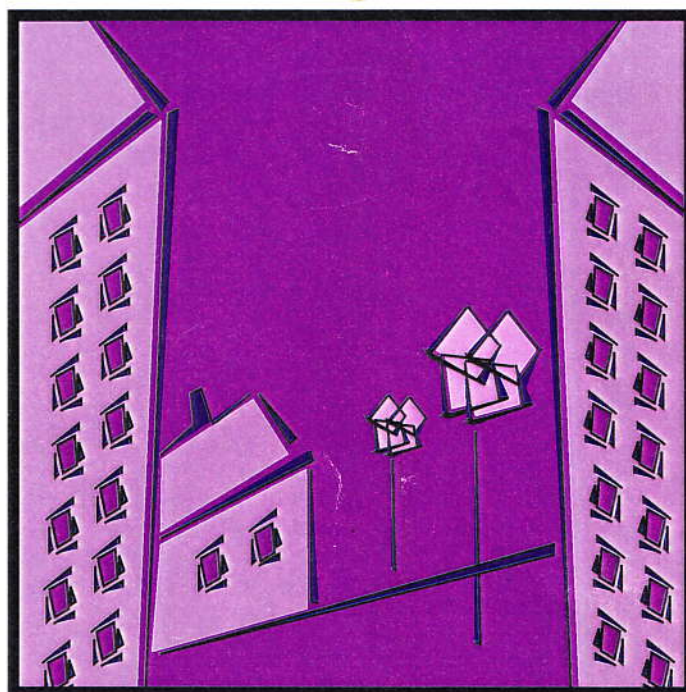


INNKALLING
TIL ORDINÆR
GENERALFORSAMLING



2003

BADEBAKKEN BORETTSLAG
ÅRSMELDING - DRIFTSOVERSIKT

USBL

BADEBAKKEN BORETTSLAG

INNHALDSFORTEGNELSE

SAKSLISTE – GENERALFORSAMLINGEN DEN 9. APRIL 2003				SIDE 1
ÅRSMELDING FRA STYRET FOR PERIODEN 2002/2003				SIDE 4 – 6
REVISJONSBERETNING				SIDE 7
DRIFTSOVERSIKT FOR 2002 MED NOTER / BUDSJETT 2003				SIDE 8 – 18
- Driftsoversikt 2002 og budsjett 2003				SIDE 8
- Noter til driftsoversikt 2002				SIDE 11 - 16
- Disponible midler, kommentarer	note	13		SIDE 14
- Opplysninger om laget, forsikring mm.	note	14		SIDE 14
- Opplysninger om lagets lån	note	15		SIDE 14
- Opplysninger om leilighetene	note	16		SIDE 15
BUDSJETTKOMMENTAR FOR 2003				SIDE 17 –18
HUSORDENSREGLER				SIDE 19 – 21
VEDTEKTER				SIDE 22 – 26
ÅRSMELDING OG REGNSKAP BJØLSEN SERVICESENTRAL				SIDE 27 – 38
FORDELING AV KOSTNADER I 2002 – "KAKE"				SIDE 39
NAVNESEDDEL/FULLMAKT				SIDE 42 – 43

BADEBAKKEN BORETTSLAG

Til borettslaverne

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Badebakken Borettslag

Tid og sted: Onsdag 9. april 2003 kl. 20.00 i fellesrommet, Maridalsveien 242

SAKSLISTE

A. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av 2 medlemmer til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opptak av navnefortegnelse
- 1.5 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding fra styret

3. Årsoppgjøret

4. Spørsmål om ansvarsfrihet for styret

5. Eventuell godtgjørelse til styret og revisor

6. Andre saker

7. Valg

Oslo, den 20. mars 2003

BADEBAKKEN BORETTSLAG

STYRET

VEDLAGTE NAVNESLIPP FYLLES UT OG LEVERES VED INNGANGEN.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på borettslagets ordinære generalforsamling den 9.april 2003:

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

Sak 2: Årsmelding fra styret

Årsmelding for 2002/2003 følger vedlagt og anbefales tatt til etterretning.

Sak 3: Årsoppgjøret

Driftsoversikt 2002, oversikt over eiendeler og gjeld pr. 31.12.2002 og budsjett for 2003, sammen med kommentarbrev fra USBL's forvaltningsavdeling følger vedlagt. Revisors beretning blir opplest på generalforsamlingen.

3.1 Forslag til vedtak

Driftsoversikten for 2002, som viser en reduksjon i disponible midler på kr. 1.615.482,- anbefales godkjent.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter borettslaget har, er medtatt i den fremlagte driftsoversikt.

3.2 Budsjett for 2003 anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Spørsmål om ansvarsfrihet for styret

Styret foreslås meddelt ansvarsfrihet

Sak 5: Eventuell godtgjørelse til styret og revisor

Forslag vedrørende godtgjørelse til styret for det forløpne år fremlegges på generalforsamlingen. Honorarnota fra revisor refereres og anbefales godkjent.

Sak 6: Andre saker

6.1 Salg av garasjeplasser

Forslag fra styret:

Borettslaget disponerer i dag 2 garasjeplasser. Disse leies ut til beboere. Styret ønsker ikke lenger å disponere disse plassene, men foreslår at de selges til beboer. Et vedtak om salg krever 2/3 flertall.

Styrets innstilling

Styret gis anledning til å selge 2 garasjeplasser, med følgende betingelser.

- Pris pr. garasjeplass kr 100.000,- + omkostninger
- Garasjeplassene kan kun selges til andelseiere som ikke har garasjeplass fra før
- Garasjeplassene skal kyttes til andelseiers leilighet
- Husleien og andel fellesgjeld endres til det tilsvarende det leilighetene med garasje har i dag. Eksempelvis vil det for en tre-roms leilighet med kr 4.698,- i husleie medføre ved kjøp av garasje at kr 23.698,- legges til leilighetens fellesgjeld. Kr. 76.302 innbetales som en engangssum. Leiligheten får en husleieøkning på kr 282,- pr. mnd. denne reguleres i takt med den øvrige husleien. Beløpene vil avvike ved andre leilighetstyper.
- Dersom flere ønsker å kjøpe garasjeplassene avgjøres hvem det skal selges til ved loddtrekning.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å selge to garasjeplasser. Salget gjennomføres i henhold til styrets innstilling.

6.2 Sikring av kryssing av Maridalsveien

Forslag fra Janne M. Furuly og Geir Sørensen, Maridalsveien 240.

Borettslaget bør, gjerne i samarbeid med naboborettslagene, ta kontakt med kommunen for å få sikret kryssing av Maridalsveien.

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget og vil arbeide med denne saken.

Forslag til vedtak:

Tas til orientering.

Sak 7: Valg

Valgkomitéens innstilling blir lagt fram på generalforsamlingen.

- 7.1 Valg av 2 medlemmer til styret.
- 7.2 Valg av 5 varamedlemmer til styret.
- 7.3 Valg av representant til sameiet.
- 7.4 Valg av 2 delegater m/varadelegater til USBLs generalforsamling 14.5.2003.
- 7.5 Valg av valgkomité.

Badebakken Borettslag

Årsmelding april 2002 – mars 2003

Styret har i denne perioden bestått av:

Gunnar Bjørndal-Riis, leder	Maridalsveien 240
John Rune Kvåle, nestleder	Maridalsveien 236
Henriette Karlstad, økonomiansvarlig	Maridalsveien 240
Bodil Pettersen, sekretær	Maridalsveien 234
Nicolay Sternang, HMS ansvarlig	Maridalsveien 238

Styrets vararepresentanter:

Bernt Rosmo	Maridalsveien 238
Øyvind Slungård	Maridalsveien 236
Kine Werenskiold	Maridalsveien 236
Anders Johnsen	Maridalsveien 234
Andreas Tveitereid	Maridalsveien 232

Borettslagets representant i sameiet:

Andreas Tveitereid	Maridalsveien 232
--------------------	-------------------

Borettslagets styre består av 2 kvinner og 3 menn. Styrets leder er mann. Boligselskapet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

1. Styrets arbeid

Styret har i denne perioden avholdt 10 møter og behandlet 87 saker. Det har i tillegg blitt avholdt en ekstraordinær generalforsamling og et beboermøte. Budsjettet for 2002 viste en reduksjon av disponible midler på kr 1 333 374. I tillegg hadde det forrige styret satt i gang oppsynsarbeider, utenfor budsjett, for kr 200 000. Å få kontroll på økonomien har vært en hovedsak for styret.

Oppmøte på styremøtene har vært svært god. Vi har derfor ikke benyttet noen av vararepresentantene.

Det har ikke vært utbetaling av godtgjørelse til styrets medlemmer utover styrehonoraret.

2. Økonomi

Våre lån i Husbanken er bundet til en fast rente på 5,5% frem til 31.12.2003. Renta i husbanken er nå på vei ned, og 5 års fast rente er 5,5% fra mai 2003. Det er derfor et godt håp om at vi slipper renteøkning på lånene vår når rentebindingstiden går ut. Styret har sett på virkningen av å gå over fra trappetrinns lån (slik vi har i dag) til annuitetslån. Annuitetslån vil gi oss mer stabil økonomi i årene som kommer.

Budsjettet for 2002 viste en reduksjon av disponible midler på kr 1 333 374. I tillegg hadde det forrige styret satt i gang oppsynsarbeider, utenfor budsjett, for kr 200 000.

Styret fant det derfor riktig å øke husleia med 10% fra 01.07.2002 og med ytterligere 25% fra 01.01.2003. Det har vært avholdt eget beboermøte, der vi har informert om dette. Det har vist seg at det er en feil på USBLs modell for å beregne avdrag på husbanklån. Borettslaget betalte derfor kr 504.600 mer i avdrag til Husbanken enn det som var budsjettert i 2002.

Netto disponible midler er redusert med kr 1.615.482 fra kr 2.285.430 til kr 669.948. Styret har i samarbeid med USBL tatt nødvendige grep for å bedre borettslagets likviditet. USBL har tatt grep slik at borettslaget blir skadesløse av feilen i USBLs lånemodell. Det er ikke aktuelt å øke husleien på grunn av den oppståtte situasjonen.

Styret foreslår at disponible midler pr. 31.12.2002 overføres til videre drift. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter borettslaget har hatt er tatt med i regnskapet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling

Regnskapet er avgitt under forutsetning om fortsatt drift.

3. Reparasjon og vedlikehold

Det har blitt foretatt diverse løpende vedlikehold. En gjenganger har vært problemer med varmtvann.

Det er satt ned en komité som jobber med verandasaken. Det er også en komité som jobber med å bygge ut loft. Det er kun 2 leiligheter hvor de ønsker å bygge ut loft.

Hver oppgang har fått godkjent bruk av kr 3000 i 2003 til trivselsfremende tiltak.

Det arbeides med å få rensert og oppgradert ventilasjonsanlegget.

Fellesrommet i Maridalsveien 242 er oppgradert. Vi har fått innvilget kr 25.000 fra USBLs miljøfond til arbeidet. Det er også utarbeidet nye regler for bruk av fellesrommet.

4. Grøntkomité

Det var ikke noen fungerende grøntkomité på våren 2002. Styret fikk satt ned en ny grøntkomité på høsten. De arrangerte høstdugnad og tok ansvaret for tenning av julegrana.

5. Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø.

6. Bjølsen servicesentral

Borettslagets vaktmestertjenester utføres av Bjølsen servicesentral.

Vaktmestrene ved Bjølsen servicesentral utfører faste arbeidsoppgaver. De kan treffes på telefon 22 18 31 79 alle hverdager mellom kl 10 og 11. De vil kunne løse, eller svare på, de fleste henvendelser om praktiske problemer som kan oppstå i leiligheten. For kjøp av nøkler eller portåpner til garasjen må styret kontaktes.

7. Vasking

Det er en person deltidsansatt for å vaske oppgangene. Styret er ikke kjent med at det skulle være forhold rundt ansettelsesforholdet som er i strid med bestemmelser i arbeidsmiljøloven.

8. Husordensregler

Vi har ikke behandlet noen saker om brudd på husordensreglene. Det har vært 2 henvendelser til styreleder om støy i fellesrommet. Ingen av disse sakene har blitt behandlet som klagesaker i styret.

9. Informasjon

Styret har i perioden sendt ut informasjonsbrev, og etablert internettside og egen e-post adresse. Det har også vært avholdt et beboermøte.

10. Virksomhetens art

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av borettslagsloven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne. Borettslaget ligger i Oslo.

Oslo 17. mars 2003
Badebakken Borettslag

Gunnar Bjørndal-Riis /s/
Styreleder

John Rune Kvåle /s/
Nestleder

Nicolay Sternang /s/
Styremedlem

Henriette Karlstad /s/
Styremedlem

Bodil Pettersen /s/
Styremedlem

Til generalforsamlingen i

Badebakken Borettslag

Revisjonsberetning for 2002

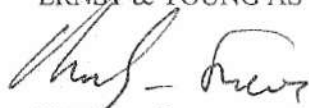
Vi har revidert årsregnskapet for Badebakken Borettslag for regnskapsåret 2002, som viser en reduksjon i disponible midler på kr. 1.615.482. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av disponible midler. Årsregnskapet består av driftsoversikt, oversikt over eiendeler og gjeld og noteopplysninger. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets styre og forretningsfører. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til kravene i revisorloven og lov om borettslag.

Vi har utført revisjonen i samsvar med revisorloven og god revisjonskikk i Norge. God revisjonskikk krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlige feilinformasjon. Revisjonen omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonskikk omfatter revisjonen også en gjennomgåelse av borettslagets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontrollsystemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et uttrykk for borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2002 og for resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapskikk i Norge
- styret har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god regnskapskikk i Norge
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av disponible midler er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, 17. mars 2003
ERNST & YOUNG AS



Thorbjørn Sneve
statsautorisert revisor

901 BADEBAKKEN BORETTSLAG

desember

Driftsoversikt

	Note	Belop 2002	Belop 2001	Budsjett 2002	Budsjett 2003
Husleieinntekter		3 765 438	3 785 352	3 586 080	4 930 000
Leieinntekter p. plass/garasje		18 000	0	11 000	6 000
Andre leieinntekter		5 114	8 246	0	0
Renteinntekter	1	124 477	193 757	135 000	50 000
Andel rente-/finansinnt., sameie		1 311	495	0	0
Andre driftsinntekter		3 850	0	0	150 000
Andel driftsinntekter i sameie		58 862	40 422	39 200	49 000
Sum driftsinntekter		3 977 052	4 028 273	3 771 280	5 185 000
Driftskostnader:					
Lønnskostnader	2	60 480	67 328	57 645	59 375
Styrehonorar		74 999	53 000	54 106	77 250
Arbeidsgiveravg., pensjonskostn.		19 103	16 966	16 480	20 000
Andre personalkostnader	3	762	0	0	0
Revisjonshonorar		5 580	4 932	6 200	6 386
Forretningsførerhonorar		75 200	89 920	84 000	75 200
Andre honorarer	4	1 750	41 763	40 000	20 000
Kontingent boligbyggelaget		12 600	13 750	14 000	14 000
Forsikringspremier		135 233	115 160	142 800	155 000
Energikostnader	5	318 526	287 204	290 622	299 342
Kommunale avgifter	6	304 549	304 549	318 270	320 000
Andre driftskostnader eiendom	7	58 607	67 640	75 000	55 000
Driftskostnader administrasjon	8	30 831	7 713	5 000	5 000
Reparasjoner og vedlikehold	9	492 227	144 103	360 500	350 000
Påkostninger		0	83 160	0	0
Økologi og miljøtiltak		0	0	10 300	0
Andre kostnader	10	15 103	29 013	65 450	25 450
Andel driftskostn., sameie		251 486	236 160	258 151	269 000
Finanskostnader	11	1 971 285	2 027 799	2 030 030	1 900 030
Andel finanskostnader, sameie		15	0	0	0
Sum driftskostnader		3 828 335	3 590 161	3 828 554	3 651 033
Res.før endr.langs.poster		148 717	438 112	-57 274	1 533 967
Endring langsiktige poster:					
Endring varige driftsmidler	14	16 501	16 501	0	0
Endring langsiktig gjeld	15	-1 780 700	-809 200	-1 276 100	-1 616 189
Netto endr.langs.poster		-1 764 199	-792 699	-1 276 100	-1 616 189
Netto endr.disponible midler	13	-1 615 482	-354 587	-1 333 374	-82 222

901 BADEBAKKEN BORETTSLAG

desember

Eiendeler og gjeld

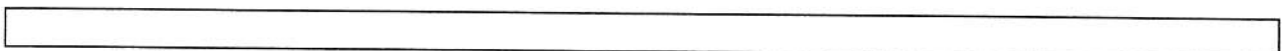
	Note	2002	2001
Kortsiktige poster			
Omløpsmidler:			
Debitorer		4,560	0
Innestående i USBL		448,740	852,430
Plassering i USBL	12	1,123,109	2,283,452
Husleierestanser		29,432	6,844
Andel omløpsmidler i sameie		34,328	23,875
Sum omløpsmidler		1,640,170	3,166,601
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalte husleier		39,544	40,305
Kreditorer		32,755	136,089
Påløpte renter		486,478	501,243
Påløpte kostnader		172	0
Depositum		300	300
Påløpte avdrag, langsiktig gjeld		404,600	202,300
Andel kortsiktig gjeld i sameie		6,373	934
Sum kortsiktig gjeld		970,222	881,172
Netto disponible midler	13	669,948	2,285,430

901 BADEBAKKEN BORETTSLAG

desember

Eiendeler og gjeld

	Note	2002	2001
Langsiktige poster			
Anleggsmidler:	14		
Eiendom - Tomt		4,619,994	4,619,994
Eiendom - Boligbygg		79,317,900	79,317,900
Eiendom - Fellesanlegg		289,034	305,535
Sum anleggsmidler		84,226,928	84,243,429
Langsiktig gjeld	15		
Pantelån Husbanken		34,471,000	36,251,700
Sum langsiktig gjeld		34,471,000	36,251,700
Innskuddskapital	16	40,823,129	40,823,129
Andelskapital		8,400	8,400
Ligningsverdi eiendom	17	27,436,526	27,436,526
Pantstillelser	18	75,698,729	77,277,129



Noter til regnskapet

	2002	2001
Note 1) Renteinntekter		
Andre renteinntekter	1,476	1,131
Renteinntekter mellomregning	33,343	36,688
Renteinntekter, høyrentepl.	89,658	155,938
Sum renteinntekter	124,477	193,757
Note 2) Lønnskostnader		
Annen lønn	0	1,650
Fast lønn til ansatte	54,000	54,000
Honorarer	0	5,000
Påløpne feriepenger	6,480	6,678
Sum lønnskostnader	60,480	67,328
Note 3) Andre personalkostnader		
Yrkesskadeforsikring	762	0
Sum andre personalkostnader	762	0
Note 4) Andre honorarer		
Honorarkostnader øvrige	0	29,389
Teknisk honorar USBL	0	9,174
Tilleggstj. forretningsfører	1,750	3,200
Sum andre honorarer	1,750	41,763
Note 5) Energikostnader		
Elektrisk energi	170,100	206,268
Nettleie	148,427	80,937
Sum energikostnader	318,526	287,204
Note 6) Kommunale avgifter		
Avløpsavgift	105,585	105,416
Renovasjon	128,797	128,797
Vannavgift	70,167	70,336
Sum kommunale avgifter	304,549	304,549

901 BADEBAKKEN BORETTSLAG

desember

Noter til regnskapet

	2002	2001
Note 7) Andre driftskostnader eiendom		
Andre driftskostnader, eiendom	13,578	0
Avgifter radio-/TVanlegg	18,247	34,423
Containerleie/tømming	12,439	8,927
Driftsmateriell - innkjøp	0	7,126
Nøkler, låser, navnskilt o.l	7,273	2,915
Skadedyrtryddelse	2,604	14,249
Større anskaffelser for drift	1,295	0
Verktøy og redskaper	3,171	0
Sum andre driftskostnader eiendom	58,607	67,640
 Note 8) Driftskostnader administrasjon		
Andre driftskostn. kontorhold	1,018	0
Datautstyr	23,454	0
Kontorrekvisita	829	0
Kopiering	297	3,055
Møtekostnader for styret	0	3,400
Porto	2,440	1,258
Trykksaker	2,793	0
Sum driftskostnader administrasjon	30,831	7,713
 Note 9) Reparasjoner og vedlikehold		
Annet materialkjøp	731	6,693
Annet vedlikehold teknisk anl.	0	1,773
Blikkenslagerarbeid	7,440	0
Elektrikerarbeid	17,570	7,762
Garasjeporter/inngangsdører	2,814	10,638
Gartnerarbeid - grøntanlegg	14,312	6,752
Glassarbeid	5,694	6,584
Håndverkerarbeid	259,804	0
Heiser	17,401	42,038
Malerarbeid	10,190	17,600
Porttelefon	122,264	0
Rørleggerarbeid	25,637	23,920
Snekkerarbeid	86	10,032
Takarbeid	0	6,468
Ventilasjonsanlegg	8,286	3,844
Sum reparasjoner og vedlikehold	492,227	144,103

901 BADEBAKKEN BORETTSLAG

desember

Noter til regnskapet

	2002	2001
Note 10) Andre kostnader		
Andre kostnader	0	2,465
Betalingskostnader	408	332
Fellesarrangement	2,552	950
Husleietap	2,654	576
Kurs tillitsvalgte	6,200	23,500
Leie av maskiner	3,289	1,190
Sum andre kostnader	15,103	29,013
Note 11) Finanskostnader		
Andre gebyrer	576	576
Morarenter	1,657	0
Påløpne renter	(14,765)	(11,126)
Renter husbanklån	1,983,817	2,038,349
Sum finanskostnader	1,971,285	2,027,799

Noter til regnskapet

Note 12) Plassering i USBL

Høyrenteplassering i USBL.

Note 13) Disponible midler

Disponible midler er redusert med kr. 1 615 482,- i 2002. Totale disponible midler pr. 31.12.02 utgjør kr. 669 948,-. Boligselskapet har god likviditet.

Note 14) Anleggsmidler

Eiendom - tomt:

Kostpris ved kjøp av tomten. Eiendommen er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld.

Eiendom - Boligbygg:

Kostpris for oppføring av bygninger, byggeår 1988.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forsikring: Boligselskapets eiendommer er forsikret på grunnlag av huseierforsikring med bygningskasko i "if..." skadeforsikring. Polise nr.: 3061179.
- Tomt: Areal 5.479 m2, gnr.222, bnr.142.
- Skattetakst: Kr. 20.035.000,-.

Note 15) Langsiktig gjeld

Navn	Lånenr	%	Opptaks år	Lånebeløp	SaldoIB	Avdrag	SaldoUB
Husbanken	78238	5,5	1988	10 000 000	9 000 000	400 000	8 600 000
Husbanken	81075	5,5	1988	13 000 000	11 700 000	520 000	11 180 000
Husbanken	81091	5,5	1988	13 460 000	12 114 000	538 400	11 575 600
Husbanken	84004	5,5	1989	4 000 000	3 640 000	120 000	3 520 000
Sum				40 460 000	36 454 000	1 578 400	34 875 600

Av samlet lånebeløp er kr 404 600 ført som kortsiktig gjeld i balansen.

Utfyllende om boligselskapets lån:

- 1 - 3. Lån til oppføring fra 1988. Halvårlige forfall.
 Avdragene følger følgende nedbetalingsplan. Første forfall var 1.4.97.
 2% avdrag til 01.04.2002 (første 5 år)
 4% avdrag til 01.04.2008 (neste 6 år)
 6% avdrag til 01.04.2019 (siste 11 år)
 Lånene vil være nedbetalt i år 2019. Renten er bundet til en fast rente på 5,5% i 5 år fom. 01.01.99.
4. Lån til oppføring fra 1989. Samme vilkår som for lån 1-3.

Noter til regnskapet

Note 16) Leilighetsopplysninger

Ant.leiligh.	Husleie	Antall rom	Andel gjeld UB	Ligningsverdi	Formuesverdi
1	3 811	2	319 719	254 474	8 895
1	4 095	2	343 522	273 420	9 557
1	5 168	3	433 492	345 030	12 060
1	5 454	3	457 505	364 142	12 727
2	3 308	2	277 460	220 839	7 718
2	3 593	2	301 368	239 868	8 385
2	3 999	2	335 448	266 993	9 332
2	4 281	2	359 146	285 855	9 992
2	5 705	4	478 582	380 918	13 314
2	5 986	4	502 175	399 697	13 971
3	4 421	2	370 890	295 203	10 318
3	4 949	3	415 141	330 424	11 549
3	5 890	3	494 101	393 270	13 747
4	3 764	2	315 734	251 302	8 783
4	4 698	3	394 065	313 648	10 962
4	4 980	3	417 763	332 510	11 623
4	5 689	4	477 219	379 833	13 276
4	5 971	4	500 917	398 695	13 936
5	4 136	2	346 982	276 174	9 653
5	4 664	3	391 233	311 395	10 884
5	5 608	3	470 403	374 408	13 086
7	5 949	4	499 030	397 193	13 883
8	3 478	2	291 721	232 190	8 116
9	5 663	4	475 017	378 080	13 215

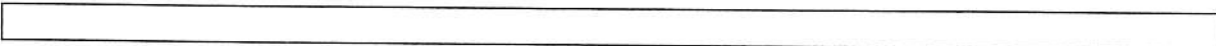
Omsetning av leiligheter

Hos USBL registreres alle omsetningsprisene for leiligheter som blir overført i boligselskapet. Disse opplysningene kan være viktige for den som skal selge, fordi de gir en antydning om prisnivået i boligselskapet. En takst anbefales ved behov for mer nøyaktige opplysninger om leilighetens kvalitet og antatte markedsverdi.

I andel langsiktig gjeld er ikke tatt med den kortsiktige delen av langsiktig gjeld. Se for øvrig note 15.

Note 17) Ligningsverdi eiendom

Boligselskapets ligningsverdi er som følge av vedtak i Stortinget uendret i forhold til fjoråret.



Noter til regnskapet

Note 18) Pantstillelser

Borettsinnskuddet er en del av boligselskapets pantstillelser.

Andel inntekter/utgifter i sameie refererer seg til boligselskapets andeler i Bjølsen Servicesentral og Bjølsen Garasjesameie. For nærmere spesifikasjon se fullstendig regnskap bak i hefte.

Oslo, den 3/3- 03

Boligbyggelaget USBL

I styret:

Gunnar Bjørndal-Riis /s/

Bodil Pettersen /s/

John Rune Kvåle /s/

Nicolay Sternang /s/

Jens Veiteberg /s/

Forvaltningsdirektør

BUDSJETT 2003

Budsjettet for 2003 står i høyre tallkolonne på første side i regnskapet. Det er satt opp med utgangspunkt i det budsjett som ble vedtatt av styret sist høst. For poster hvor en er kjent med nye og endelige tall er budsjettet justert der dette ga vesentlige avvik. Budsjettet vil gi en reduksjon av disponible midler på kr 82 222,-

Budsjettpostene "andel i sameie" er basert på budsjettet til Bjølsen Servicesentral. Se bakerst i heftet.

Husleieinntekter

Leieinntektene er oppsatt ut fra nåværende leie på årsbasis.

Andre inntekter

Postene er budsjettert med utgangspunkt i kjente forhold og justeringer på budsjetterings-tidspunktet

Lønnskostnader

Lønnsutgifter til vaktmester, vaskehjelp m.m. er beregnet økt med 3%.

Styrehonorar

Honoraret er budsjettert med utgangspunkt i fjorårets bevilgede honorar.

Arbeidsgiveravgift, pensjonskostnader

Det betales 14,1% arbeidsgiveravgift av all utbetalt lønn og styrehonorar.

Andre personalkostnader

Under denne post belastes kostnader til arbeidstøy, personforsikring m.m.

Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er budsjettert i h t gjeldende avtale med Ernst & Young. Løpende avtale kan justeres fra 01.07.2003, og det er budsjettert med en økning på 3%.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er budsjettert i h t gjeldende kontrakt. Det er ikke budsjettert økning i honoraret for 2003.

Andre honorarer

Her budsjetteres forventet juridisk og teknisk honorar.

Kontingent boligbyggelaget

Beløpet utgjør beregnet kontingent til USBL med kr. 150,- pr. andelseier.

Forsikringspremier

Det er budsjettert en økning i forsikringspremien på 15%.

Forsikringspremie til Husleiefondet betales av USBL.

Energikostnader

Denne budsjettpost dekker boligselskapets utgifter til fellesstrøm og evt. olje eller fjernvarme.

Strøm

Siden strømprisen nå er høy i markedet, er ikke en inngåelse av fastprisavtaler lenger like gunstig. Borettslaget har derfor inngått en kraftforvaltningsavtale i stedet og denne vil sannsynligvis over tid gi lavere strømpris enn markedspris. På grunn av de store endringene i strømmarkedet i 2002 er det budsjettet med en strømkostnad for 2003 som er 3 % høyere enn budsjettet i 2002.

Nettleie

Det er budsjettet med en økning i nettleieprisen fra 2002 til 2003 på ca. 3 %.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er budsjettet økt med 3,7 %.

Andre driftskostnader eiendom

Her budsjetteres bl.a. avgift på radio- og TV-anlegg, containerleie, snøbrøyting, renhold v/byrå, innleid vaktmestertjeneste og diverse innkjøp vedrørende eiendommen.

Driftskostnader administrasjon

Her budsjetteres bl.a. kontorrekvisita, telefon, porto, kopiering, eventuelle abonnementer, kjøp og drift av kontormaskiner og datautstyr.

Reparasjoner og vedlikehold

Styrets vurdering av behovet for vedlikehold av eiendommen framkommer i budsjettet. Posten vil evt bli kommentert av styret på generalforsamlingen.

Andre kostnader

Her budsjetteres bl.a. kostnader ved fellesarrangementer i boligselskapet, lokalleie, kurs for tillitsvalgte, gaver, medlemskontingent til velforeninger og andre foreninger m m.

Finanskostnader

Renteutgifter på pantelån er beregnet i overensstemmelse med gjeldende vilkår. Boligselskapet har fastrenteavtale med Husbanken, og rente i perioden 01.01.1999 – 31.12.2003 er 5,5%.

Endring langsiktig gjeld

Avdrag er budsjettet i henhold til gjeldende lånevilkår.

Husleieregulering

Såfremt boligselskapet ikke planlegger større vedlikeholdsarbeid eller på annen måte går ut over den oppsatte budsjettramme, skulle det ikke være nødvendig å regulere leiene fra 1.7.2003.

Oslo den 31. desember 2002 / 21. mars 2003

Med vennlig hilsen
Boligbyggelaget USBL
Forvaltnings- og økonomiavdelingen

Heidi W. Eriksen /s/
Regnskapsansvarlig

Wiggo Wollbråten /s/
Forvaltningskonsulent

Dir.tlf: 22 98 38 48

22 98 38 86

E-post: heidi.woien.eriksen@usbl.no

wiggo.wollbraaten@usbl.no

HUSORDENSREGLER FOR BADEBAKKEN BORETTSLAG

1. INNLEDNING

Hver beboer plikter å påse at han, hans husstand eller andre som han er ansvarlig for, eller gir adgang til bygningene, holder ro og orden slik at det ikke voldes ulempe eller ubehag for andre beboere.

2. RO OG ORDEN

Mellom kl. 22.00 - 07.00 skal det være nattero i boligene og på borettslagets område. I dette tidsrommet skal det ikke spilles på instrumenter, nyttes støyende høyttalere eller forårsakes annen støy som sjenerer øvrige boliger.

- a) Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller drives selskapelighet etter kl. 22.00, skal beboerne av tilstøtende boliger forespørres.
- b) Utgangsdørene i blokkene/garasjeanlegget skal til enhver tid være låst.
- c) NØDUTGANG - Maridalsvn. 236 (hus 5): Nødutgang (vindeltrapp) i hus 5 skal bare benyttes som rømningsvei i nødstilfeller.

Som generell regel gjelder at det til enhver tid på døgnet skal vises tilbørlig hensyn til andre beboere.

3. HUSDYRHOLD

Hunde- og katterhold eller hold av andre husdyr er betinget av:

- a) Husdyr kan først anskaffes eller medtas etter at søknad om det er innvilget av styret. Dette gjelder også ved eventuell gjenanskaffelse av husdyr.
- b) At dyret til enhver tid er under eierens kontroll og ikke tillates å løpe løs på borettslagets område.
- c) At dyret ikke på noen måte er til sjenanse for andre.
- d) At lufting av dyr skjer under kontroll slik at en unngår at dyreeksprementer spres utover plener, veier, sandkasser, blomsterbed etc.
- e) At forskriftene om båndtvang etterkommes.
- f) Den som ikke overholder pkt. 3a), b), c), d) og e) vil få en skriftlig henvisning om reglene fra styret, og ved eventuell gjentakelse vil bortsetting/avliving av dyret bli krevet.

4. RENHOLD

- a) Det er ikke tillatt å plassere "søppel" andre steder enn i containerne i søppelbodene. Husholdningsavfall legges i anviste beholdere, som lukkes etter bruk. Avfallet emballeres forsvarlig. Større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for forskriftsmessig levering.
- b) Hovedrengjøring av fellesrom/ -område skal foretas en gang årlig. Ansvarsområder vil bli fastlagt av styret i samråd med huskontakter/beboerne.
- c) - Klestørking i trappeoppganger eller på andre fellesarealer i borettslaget er ikke tillatt.
- Banking av tepper o.l. fra balkonger er ikke tillatt.
- d) Lufting av leilighetene. Det er ikke tillatt å luften leilighetene mot trappeoppgangene. Utgangsdørene skal holdes lukket. Det henstilles til bruk av ventilasjonsanlegg/vinduer ved utlufting av boligen.

5. DUGNADER

Alle beboere har plikt til å delta på dugnader.

6. FELLESAREALET

Ballspill og andre støyende aktiviteter som er til sjenanse for andre beboere er forbudt på fellesarealet.

7. DIVERSE

- a) **Markiser etc.**
Anskaffes markiser, blomsterkasser o.l. er leilighetens innehaver ansvarlig for at det monteres slik at det ikke oppstår fare for andre, eller sjenerer naboer. Ved anskaffelse av markiser skal disse være av type og farge som er fastsatt av beboerne i fellesskap. Pr. idag er det følgende vedtak som gjelder: Bare enkle markiser i farge lys til mørk gul kan oppsettes.
- b) Oppsetting av stenger for flagg eller vimpler skal forelegges styret.
- c) Trinnlydgjennomgang i blokkene. På grunn av problemer vedrørende trinnlydgjennomgang (støy) i blokkene gjøres beboerne herved oppmerksom på dette, og vi ber om at det blir vist aktsomhet ovenfor disse "faktiske" tekniske forhold i borettslagets bygningsmasse.
- d) Før oppussing av badrom skal styret få skriftlig melding slik at arbeidet kan kontrolleres. Vi gjør oppmerksom på at styret har inspeksjonsrett i leilighetene og kan pålegge beboer å utføre nødvendig vedlikehold. Beboere er selv ansvarlig for alt indre vedlikehold, og også for følgeskader på naboens leilighet som følge av manglende vedlikehold.
- e) Som husordensregler gjelder også særskilte tekniske bestemmelser (f. eks. Bygningsforskriftene), bestemmelser som byggefirmaer eller leverandører måtte gi når det gjelder bruk av bygningsmateriell innendørs, samt for ventilasjonssystemer, våtrom, vann, klosetterm fellesantenneanlegg, tekniske installasjoner o.l.
- f) **Beboeren blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.**

8. HUSLEIELOVEN

Husleieloven er lagt til grunn for disse husordensregler. Oppstår tvils- eller tolkningsspørsmål vedrørende disse regler, eller om andre forhold, skal husleielovens bestemmelser og husleiekontrakten legges til grunn. Ethvert fremleieforhold av leilighet eller garasje, skal godkjennes av styret i borettslaget i h.h.t. husleieloven og lov om borettslag. Kontraktsformular kan fås ved henvendelse til styret.

9. ENDRINGER, RETTELSE OG TILLEGG

Beboere som måtte ønske tillegg, rettelser eller endringer til disse regler bes meddele dette til styret i god tid før generalforsamling.

10. MELDINGER, KLAGER OG HENVENDELSER

Meldinger fra borettslagets styre eller USBL til andelseierne ved rundskriv eller oppslag gjelder på samme måte som husordensreglenes bestemmelser og inngår dermed som en del av leiekontrakten. Klager eller henvendelser til styret i forbindelse med husordensreglene skal skje skriftlig.

I det beboerne ønskes lykke til med sitt hjem i Badebakken Borettslag, gjøres dette i forvissning om at den enkelte husstand vil medvirke til et godt naboforhold og bomiljø.

V E D T E K T E R

for

BADEBAKKEN BORETTSLAG

tilknyttet BBL UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG

vedtatt på konstituerende generalforsamling 19. februar 1987 med senere endringer, senest 18. april 1989

§ 1

Navn, lagsform, formål og forretningskontor

Badebakken Borettslag er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføring av boligbygg til andelseierne og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Dersom det innen boligområdet opprettes et fellesorgan som skal ha til formål å ivareta beboernes fellesinteresser, eksempelvis felles vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer, har borettslaget plikt til å være medlem av dette. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

Videre har laget til formål å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

Forretningskontoret er i Oslo.

Borettslaget er tilknyttet BBL Ungdommens Selvbyggerlag som er forretningsfører.

§ 2

Andeler - Ansvar

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3

Andelseiere

Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer enn én andel. Likevel kan staten, kommunen, USBL eller annen institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål eie inntil 30% av andelene i borettslaget, i samsvar med § 13 annet ledd i lov om borettslag. Andelene behøver ikke være øremerket for en bestemt juridisk person. Dog kan ORAS A/S eie andel 050 innenfor den totalramme på 30% juridiske personer som loven setter.

Andre enn ektefeller eller personer som i minst to år naturlig har utgjort en husstand kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen 6 måneder etter at pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner.

Enhver andelseier skal få utlevert ett eksemplar av vedtektene og andelsbevis.

§ 4 Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag §§ 15 og 16.

Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker dersom ikke styret gir samtykke til annet.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

§ 5 Godkjenning av den nye andelseier

Den som har ervervet en andel må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter, jfr. § 13 i lov om borettslag.

Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller liknende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjon som har gitt laget lån. Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn til det. Godkjenning kan - utenom de tilfeller som er nevnt i annet ledd - ikke nektes dersom andelen er ervervet av andelseierens ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, eller av noen som andelseieren i minst 2 år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med ved sin død. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boliger, og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig den bolig han får ved byttet.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi erververen og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke er reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen å anse som godkjent. Godkjenning kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til borettslaget, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

§ 6 Forkjøpsrett

Dersom andel overdras, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget - utpekt av styret i boligbyggelaget -forkjøpsrett. Borettslagets styre skal dra omsorg for at de som er nevnt i første ledd får høve til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen 30 dager etter at borettslaget har mottatt søknad som nevnt i § 5, fjerde ledd eller en annen skriftlig melding om at andel er, eller ønskes overført på nærmere oppgitte prisvilkår. Blir andel overført på gunstigere vilkår for erververen enn det som er opplyst i meldingen eller blir andelen overført senere enn 4 måneder etter at meldingen er mottatt, skal ny melding sendes og forkjøpsrett kan brukes innen ny frist som nevnt i forrige punktum. Retten kan ikke gjøres gjeldende ved slik overføring av andeler som omhandlet i vedtektenes § 5, tredje ledd, tredje og fjerde punktum.

Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet i borettslaget er avgjørende ved tildeling av ledig leilighet. Ansienniteten settes likt for alle ved første gangs innflytting. Står 2 eller flere søkere likt med hensyn til ansiennitet vil husstandens størrelse, antall barn, barnas kjønn og alder være avgjørende. Står 2 eller flere fortsatt likt, skal styret ta hensyn til sosiale og medisinske grunner. Andelseier som søker om å bytte seg over til leilighet av samme størrelsesorden som den han bebor, skal ha fortrinnsrett før leiligheten tildeles søker fra mindre leilighet.

Andelseier som vil overta ny andel, må stille sin tidligere andel til rådighet for borettslaget. Det gjelder selv om andelen tilhører flere. Styret tildeler andel etter reglene i første og annet ledd.

Dersom andel overdras eller blir stilt til rådighet etter tredje ledd, og ingen andelseier i borettslaget er interessert i å overta andelen, utpeker styret i boligbyggelaget den som skal få overta andelen.

Løsningssummen skal være betalt innen 2 måneder etter at søknad eller melding som nevnt i annet ledd er mottatt av laget, likevel slik at oppgjør ikke kan kreves før en måned etter at løsningssummen er endelig fastsatt. Når det ikke er til vesentlig ulempe, kan borettslaget likevel bestemme at den forkjøpsberettigede skal betale et rimelig forskudd etter at forkjøpsretten er brukt.

§ 7 Styre

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2 - 4 andre medlemmer med like mange vararepresentanter.

Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at 2 av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Vararepresentanter velges for ett år. Styremedlem og vararepresentanter kan gjenvelges.

Boligbyggelaget har rett til å oppnevne 1 styremedlem med vararepresentant. Ellers velger generalforsamlingen styremedlemmer og vararepresentanter, se dog lov om borettslag § 8, annet ledd. Leder velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte nestleder og sekretær.

§ 8 Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst halvparten av medlemmene er til stede og stemmer for vedtaket.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1. Ombygging, påbygging eller rive de husene laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
2. Gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 1, tredje ledd når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av den årlige husleie.

§ 9 Firmategning

Leder (nestleder) og ett styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

§ 10 Generalforsamling

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. mai.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret eller boligbyggelaget finner det nødvendig.

Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Det skal dessuten gis skriftlig melding til boligbyggelaget. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når det settes fram krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen.

§ 11 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet.
5. Eventuell godtgjøring til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.
7. Valg av de medlemmer til styret som er på valg.

Skal et forslag som etter lov om borettslag må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§ 12 Møteledelse og avstemning

Generalforsamlingen ledes av leder i styret, eller en møteleder, valgt av generalforsamlingen.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. §§ 8 og 15, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres det ved loddtrekning.

§ 13 Revisor

Borettslagets revisor skal være den som til enhver tid er valgt til revisor i boligbyggelaget.

§ 14

Parkering og parkeringshus

I borettslag med parkeringshus og opparbeidede henstillingsplasser for biler er det forbudt for andelseiere og deres husstand (evnt. framleietakere og deres husstand) å parkere biler på lagets interne veier.

Andelseier som eier eller disponerer bil (evnt. firmabil) har i den utstrekning det er ledige plasser i parkeringshuset rett og plikt til å leie parkeringsplass i dette mot å betale fastsatt innskudd og å erlegge en månedlig leie som til enhver tid blir fastsatt av styret. Det samme gjelder om andelseierens husstand (eller evnt. framleietaker eller hans husstand) eier eller disponerer bil.

§ 15

Endringer i vedtektene.

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Endringer i vedtektene er ikke gyldige uten samtykke fra boligbyggelaget.

§ 16

Forholdet til borettsloven

For alle forhold som disse vedtektene ikke har bestemmelser om, gjelder reglene i lov om borettslag av 4. februar 1960, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

SAMEIENE PÅ BJØLSEN

Styrets årsmelding for perioden 2002/2003

Styret har i denne perioden bestått av:

<i>Espen H. Amundsen</i>	Styreleder	
<i>Petter Munkerud</i>	Økonomiansvarlig/nestleder	Turtergården
<i>Kjell Inge Bjerga</i>	Personalansvarlig	Grønnegården
<i>Katri Kotala</i>	Sekretær	Japan
<i>Leif Tønneberg</i>	Styremedlem	Opsahlgården
<i>Kristin Alnes</i>	Styremedlem	Olsengården
<i>Andreas Tveitereid</i>	Styremedlem	Badebakken

Sameiestyret har som formål å administrere driften av de to sameiene Bjølsen Servicesentral og Bjølsen Garasjesameie:

Sameiet Bjølsen Servicesentral har som formål å drive vaktmester/beboertjenster for beboere i tilknyttede borettslag (Badebakken, Grønnegården, Japan, Olsengården, Opsahlgården og Turtergården). I tillegg utføres det tjenester for følgende eksterne borettslag som faktureres direkte: Idyllen borettslag, Sameiet Sarpsborggt 16, Brochmannsgt 6 (eies av USBLs Boligstiftelse, USBS) og Ungbo.

Bjølsen Garasjesameie har som formål å eie og forvalte garasjeanleggene som ligger i Turtergården, Olsengården og Japan. Sameiet eies av de fem borettslagene Grønnegården, Japan, Olsengården, Opsahlgården og Turtergården.

Styrets arbeidssituasjon

Styret har avholdt styremøter med jevne mellomrom i løpet av 2002. Styret har arbeidsgiver- og personalansvar for de ansatte ved Bjølsen Servicesentral. Et styremedlem har fungert som økonomiansvarlig. Et styremedlem har fungert som personalansvarlig og denne kan gjennomføre medarbeidersamtaler med de ansatte. I tillegg har styreleder hatt jevnlig kontakt med de ansatte. Styreleder har deltatt på USBL-seminar på Lillehammer og brannvernkveld arrangert av USBL.

Sameiets styre består av 2 kvinner og 5 menn. Styrets leder er mann. Sameiet har 3 ansatte, alle er menn. Sameiet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved nyansettelser i sameiet. Valg av tillitsvalgte står utenfor styrets kontroll da dette utføres av sameierne.

SAMEIET BJØLSEN SERVICESENTRAL

Vi har siden 1995 hatt tre faste stillinger ved servicesentralen, to heltid og en deltid. Arild Hoffsbakken er daglig leder. Han har vært ansatt siden 1987. Kurt Zickfeldt er ansatt som vaktmester (fast fra desember 1999) og Bjørn Hagen som vaktmesterassistent (ansatt siden 1995 med et kort avbrudd 1999). De tre trives godt og fungerer godt i sine stillinger.

Vaktmester har kontor i Larviksgata 4 og kan treffes der på hverdager mellom kl 10.00 og 11.00. Telefonnummer til vaktmester er: 22 18 31 79. Styret er ikke kjent med at det skulle være forhold rundt ansettelsesforholdene som er i strid med bestemmelsene i arbeidsmiljøloven.

Sameiet har nå faste avtaler med fire eksterne kunder. Alt slikt arbeid loggbokføres og er timebetalt. En av disse kundene (Brochmannsgate 6, representert ved USBS) har søkt om å bli sameier i Bjølsen Servicesentral. Dette ble tatt opp på styremøte i desember 2002, men ble da avvist og saken er utsatt på ubestemt tid.

Økonomi

Årets resultatregnskap viser et underskudd på kr 780 932. Dette er bedre enn budsjettet, til tross for årets lønnsøkninger. Beløpet dekkes av sameierne etter gjeldende fordelingsnøkkel. Neste års budsjett viser et underskudd på kr 889 997. Vi regner med at driftsinntektene blir en del høyere, men velger å være forsiktlige. Egenkapitalen er nå på kr 1 293 834, men vil i årene fremover synke gradvis som en følge av nedskrivning av verdien på sameiets arbeidsmaskin. For øvrig vises til noter, budsjettkommentarer samt kommentarer under regnskapsbehandlingen på sameiermøtet.

Driftsinntektene fra andre enn eierne ble 2002 på kr 240 252, noe lavere enn forventet. Hovedårsaken til dette er en forskyvning av regnskapsåret til desember-november. Dette fører til at vi i dette regnskapsåret kun har inntekter for årets første elleve måneder da inntekter desember 2001 allerede er innbetalt. En annen viktig årsak til at dette beløpet er lavere enn budsjettet finner vi i posten "fordringer" i årsregnskapet. Her er beløp på kr 136 116 som ved årets slutt ikke var innbetalt til sameiet og som derfor henger igjen til 2002. En tredje årsak er at arbeidsmengden hos en av våre eksterne oppdragsgivere har gått noe ned. I løpet av 2002 er alle eldre utestående beløp innkrevd slik at vi nå har bedre oversikt fra år til år.

Servicesentralen overstiger 20%-grensen for eksterne tjenester. Dette har medført en plikt til å fakturere utgående merverdiavgift. Sameiet velger å ikke kreve fradrag for inngående merverdiavgift for 2002, da dette anses for å være et mindre beløp. I 2003 har sameiet søkt om å bli registrert i avgiftsregisteret.

Noe som har påvirket driftskostnadene for 2002 er lønnsoppjøret. Våre vaktmestre lønnes etter de kommunale lønnsavtalene for Oslo. I år ble dette lønnsoppjøret forholdsvis dyrt. I dette ligger også en nødvendig revisjon i stillingsbeskrivelser. Totalt fører dette i 2003 til en økt kostnad på ca kr 100 000

Bjølser Servicentral planlegger ingen større investeringer i løpet av 2003, men gjennomgang av brannsikkerheten vil bli gjennomført i nærmeste framtid og dette kan føre til noe høyere kostnader.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter sameiet har, er medtatt i det fremlagte regnskapet. Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljøet.

BJØLSEN GARASJESAMEIE

Garasjene ligger i Japan, Olsengården, og Turtergården. Fordeling av garasjer foretas av daglig leder Arild Hoffsbakken. Vi har tilsammen 156 garasje plasser hvorav fire plasser for motorsykler. Tre garasje plasser er utleid som lager og i underkant av 30 garasje plasser er utleid til andre enn beboere i sameiet. Månedsløse for garasje plass er for tiden kr 420 for beboere fra sameiet, kr 500 for andre enn beboere fra sameiet og kr 210 for motorsykkelplass. Et styremedlem har tidligere vært valgt til garasjeansvarlig, et verv som har vært helt overflødig da arbeidet som angår garasjeutleie blir utført av daglig leder. Vi har derfor fra 2000/2001 ingen garasjeansvarlig blant styremedlemmene.

I løpet av 2002 ble det montert ytterligere sikkerhetsutstyr bl.a. i form av fotoceller ved garasjepartene for å tilfredstille gjeldende forskrifter. Kostnadene for dette ble lavere enn forventet.

Bjølser Garasjesameie planlegger ingen større investeringer i løpet av 2003, men gjennomgang av brannsikkerheten vil bli gjennomført i nærmeste framtid og dette kan føre til uventede kostnader. I tillegg må enkelte ståldører skiftes ut p.g.a. rust tilsynelatende forårsaket av konstruksjonsfeil.

Det ser også ut til at deler av det elektriske anlegget må skiftes i løpet av de nærmeste årene noe som er resultat av slitasje og nye forskrifter.

Vi vil her også minne alle som leier garasje plass om at disse plassene er beregnet på kjøretøy. Plassering av andre gjenstander i garasjen er forbudt og kan være farlig og slike gjenstander kan bli fjernet uten varsel.

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljøet.

Økonomi

Årets resultatregnskap viser et overskudd på kr 222 328. Dette er høyere enn budsjettert, noe som bl.a. skyldes lavere reparasjons- og vedlikeholdsutgifter. Overskuddet benyttes til å betale avdrag på lån. Det totale avdraget per år er på kr 371 742 og restbeløpet dekkes av sameierne etter gjeldende fordelingsnøkkel. Noe av denne skjevheten vil bli motvirket av at renten allerede i løpet av de første månedene av 2003 har gått ned og forventes å gå ytterligere ned i løpet av våren. For øvrig vil lånet være nedbetalt i løpet av regnskapsåret 2011. Leien for garasje plasser forblir uendret også i 2003, men vil bli tatt opp på et møte med sameierne. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter sameiet har, er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Oslo, 26. februar 2003

Espen H. Amundsen /s/

Kjell Inge Bjerga /s/

Andreas Tveitereid /s/

Petter Munkerud /s/

Leif Tønneberg /s/

Marit Aasen Heggdal /s/

Katri Kotala /s/

Til årsmøte i
Bjølsen Servicesentral

Revisjonsberetning for 2002

Vi har revidert årsregnskapet for Bjølsen Servicesentral for regnskapsåret 2002, som viser et underskudd på kr 780.932. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av sameiets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til kravene i revisorloven og lov om eierseksjoner.

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

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et uttrykk for sameiets økonomiske stilling 31. desember 2002 og for resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk i Norge
- styret har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at styret ikke har uttalt seg om forutsetningen om fortsatt drift.

Oslo, 26. februar 2003
ERNST & YOUNG AS



Thorbjørn Sneve
statsautorisert revisor

10 Bjølsen Servicesentral

desember

Resultatregnskap

	Note	Beløp 2002	Beløp 2001	Budsjett 2002	Budsjett 2003
Driftsinntekter:					
Andre driftsinntekter		240 252	164 987	260 000	200 000
Sum driftsinntekter		240 252	164 987	260 000	200 000
Driftskostnader:					
Lønnskostnader	1	592 393	561 359	606 958	625 167
Innberetningsplikt. personalkostn.		4 397	4 335	5 000	5 000
Styrehonorar		40 000	40 000	39 253	40 431
Arbeidsg.avg., pensjonskostn.		90 039	85 169	82 750	95 000
Andre personalkostnader		17 917	12 475	23 000	23 000
Avskrivninger		67 352	67 352	67 352	67 352
Forvaltningstjenester	2	64 112	64 112	81 840	64 112
Andre honorarer		6 200	5 480	7 440	7 663
Forsikringspremier		4 695	4 211	6 000	6 900
Andre driftskostnader eiendom	3	101 135	60 999	58 710	80 000
Driftskostnader administrasjon		6 231	5 021	16 974	16 974
Reparasjoner og vedlikehold		4 371	6 985	21 218	21 218
Andre kostnader		27 631	46 421	37 180	37 180
Sum driftskostnader		1 026 472	963 919	1 053 676	1 089 997
Driftsresultat		-786 220	-798 932	-793 676	-889 997
Finansposter:					
Renteinntekter		5 349	2 022	0	0
Rentekostnader		61	0	0	0
Netto finansposter		5 288	2 022	0	0
Ordinært resultat før skatt		-780 932	-796 910	-793 676	-889 997
Ordinært resultat		-780 932	-796 910	-793 676	-889 997
Ekstraordinære poster:					
Årets resultat		-780 932	-796 910	-793 676	-889 997
Overføringer og disponeringer		780 932	796 910	0	0

10 Bjølsen Servicesentral

desember

Balanse			
	Note	2002	2001
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler:			
Varige driftsmidler:	5		
Andre driftsmidler		673 974	673 974
Biler og arbeidsmaskiner		505 757	573 109
Finansielle anleggsmidler:			
<u>Sum anleggsmidler</u>		1 179 731	1 247 083
Omløpsmidler			
Fordringer:			
Kundefordringer		136 116	91 200
Fordringer på USBL		0	0
Andre kortsiktige fordringer		0	2 250
Investeringer:			
Bankinnskudd og kontanter:			
Håndkasse		4 000	4 000
<u>Sum omløpsmidler</u>		140 116	97 450
<u>Sum eiendeler</u>		1 319 848	1 344 533

10 Bjølsen Servicesentral

desember

Balanse			
	Note	2002	2001
Egenkapital og gjeld			
Innskutt kapital:			
Opptjent egenkapital:			
Sameiekapital	4	1 293 834	1 340 719
Sum opptjent egenkapital		1 293 834	1 340 719
<u>Sum egenkapital</u>		<u>1 293 834</u>	<u>1 340 719</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelseser:			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		1 749	3 814
Skyldig off.myndigheter		24 264	0
Sum kortsiktig gjeld		26 013	3 814
<u>Sum gjeld</u>		<u>26 013</u>	<u>3 814</u>
<u>Sum egenkapital og gjeld</u>		<u>1 319 848</u>	<u>1 344 533</u>

Noter til regnskapet

	2002	2001
Note 1) Lønnskostnader		
5100 Fast lønn til ansatte	518 149	484 802
5102 Overtid	0	6 411
5129 Annen lønn	14 000	10 000
5150 Påløpne feriepenger	63 858	60 146
5800 Refusjon sykepenger	-3 614	0
Sum lønnskostnader	592 393	561 359
Note 2) Forvaltningstjenester		
6710 Forretningsførerhonorar	64 112	64 112
Sum forvaltningstjenester	64 112	64 112
Note 3) Andre driftskostnader eiendom		
0004 Skadedyrtryddelse	0	26
0005 Snøbrøyting og strøing	3 391	0
0006 Lyspærer, lysrør, sikringer	18 877	9 810
0007 Nøkler, låser, navnskilt o.l	2 485	1 004
0008 Renholdsmidler - innkjøp	1 040	0
0009 Verktøy og redskaper	6 842	0
0010 Driftsmateriell - innkjøp	25 319	29 566
0011 Rep. og vedlikeh. traktor/utst	9 288	11 207
0012 Driftskostnader traktor m/utst	11 437	3 644
0013 Rep og vedlikeh andre maskiner	1 337	0
0014 Driftskostnader andre maskiner	577	3 041
0015 Større anskaffelser for drift	12 048	2 703
0016 Andre driftskostnader, eiendom	8 494	0
Sum andre driftskostnader eiendom	101 135	60 999
Note 4) Sameiekapital		
2090 Årets inn/utbet. i sameie	734 047	794 645
2095 Årets resultat	-780 932	-796 910
2096 Akkumulert resultat i sameie	1 340 719	1 342 984
Sum sameiekapital	1 293 834	1 340 719

Noter til regnskapet

Note 5) Varige driftsmidler (anleggsmidler)

	Biler/ arb. maskiner	Eiendommer/ Servicesentral	Vaktm. leilighet
Oppr. kostpris 1.1	673.523	527.074	146.900
Kjøp i året	0	0	0
Salg i året	0	0	0
<u>Kostpris 31.12</u>	<u>573.109</u>	<u>527.074</u>	<u>146.900</u>
Akk. Avskrivning 1.1	100.414	0	0
<u>Årets avskrivninger</u>	<u>-67.352</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Bokført verdi 31.12</u>	<u>505.757</u>	<u>527.074</u>	<u>146.900</u>

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

Oslo, den 31.12.02

BOLIGBYGGELAGET USBL

I Styret:

Jens Veiteberg /s/
Forvaltningsdirektør

Espen H. Amundsen /s/

Kjell Inge Bjerga /s/

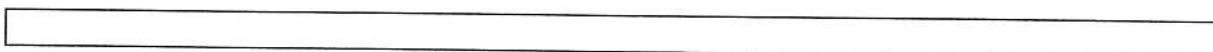
Andreas Tveitereid /s/

Petter Munkerud /s/

Leif Tønneberg /s/

Marit Aasen Heggdal /s/

Katri Kotala /s/



BUDSJETT 2003

Budsjettet for 2003 står i høyre tallkolonne på første side i regnskapet. Det er satt opp med utgangspunkt i det budsjett som ble vedtatt av styret sist høst. For poster hvor en er kjent med nye og endelige tall er budsjettet justert der dette ga vesentlige avvik. Budsjettet vil gi et underskudd på kr 889.997,-

Andre driftsinntekter

Inntektene er oppsatt ut fra forventet etterspørsel av varer og tjenester i Servicesentralen.

Lønnskostnader

Posten dekker lønnsutgifter til ansatte og ekstrahjelp i Servicesentralen.

Innberetningspliktige personalkostnader

Gjelder bl a telefongodtgjørelse til ansatte og styremedlemmer. Posten er budsjettert i h t forventet forbruk i 2003.

Styrehonorar

Honoraret er budsjettert med utgangspunkt i tidligere års bevilgede honorar.

Arbeidsgiveravgift, pensjonskostnader

Det betales 14,1% arbeidsgiveravgift av all utbetalt lønn og styrehonorar.

Andre personalkostnader

Under denne post belastes kostnader til arbeidstøy, personforsikring m.m.

Forvaltningstjenester

Forretningsførerhonoraret er budsjettert i h t gjeldende kontrakt. Det er ikke budsjettert økning i honoraret for 2003.

Andre honorarer

Revisjonshonoraret er budsjettert i h t gjeldende avtale med Ernst & Young. Løpende avtale kan justeres fra 01.07.2003, og det er budsjettert med en økning på 3%. Her budsjetteres også forventet juridisk og teknisk honorar.

Forsikringspremier

Det er budsjettert en økning i forsikringspremien på 15%.

Andre driftskostnader eiendom

Her budsjetteres bl.a. containerleie, snøbrøyting, driftsmateriell og diverse innkjøp vedrørende servicesentralen.

Driftskostnader administrasjon

Her budsjetteres bl.a. kontorrekvisita, telefon, porto, kopiering, eventuelle abonnementer, kjøp og drift av kontormaskiner og datautstyr.

Reparasjoner og vedlikehold

Styrets vurdering av behovet for vedlikehold av eiendommen framkommer i budsjettet.

Andre kostnader

Her budsjetteres bl.a. kostnader ved fellesarrangementer i boligselskapet, lokalleie, kurs for tillitsvalgte, gaver, medlemskontingent til velforeninger og andre foreninger m m.

Oslo den 31. desember 2002 / 12. februar 2003

Med vennlig hilsen
Boligbyggelaget USBL
Forvaltnings- og økonomiavdelingen

Wiggo Wollbråten /s/
Regnskapsansvarlig

Dir.tlf: 22 98 38 86.

E-post: wiggo.wollbraaten@usbl.no

0901 Badebakken brl

FORDELING AV KOSTNADER I 2002

