

BODØSJØEN BORETTSLAG

INNKALLER TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

DATO: 19.6.2019 KL. 19.00

STED: Ankerveien 2 (Kjellerstua)

Før generalforsamlingen – kl 1800 til 1850 – vil det avholdes et informasjonsmøte om status og framdrift i arbeidet med oppgradering/rehabilitering av Bodøsjøen borettslag.

DAGSORDEN GENERALFORSAMLING

1. KONSTITUERING

Registrere antall andelseiere

Registrere antall fullmakter

Godkjenning av innkalling

Godkjenning av dagsorden

Valg av møteleder. Forslag; Svein Møllersen

Valg av referent. Forslag; Ove Arntsen

Valg av to andelseiere som tellekorps.

Valg av to andelseiere til å underskrive protokollen sammen med møteleder

2. BEHANDLING AV ÅRSREGNSKAP OG ÅRSRAPPORT FOR 2018

Årsregnskap for 2018 (vedlegg 1).

Årsrapport fra styret 2018 (vedlegg 2)

Styrets forslag til vedtak:

Fremlagt årsregnskap 2018 med overskudd 927 088, med tilhørende balanseoppstilling, vedtas av generalforsamlingen.

Fremlagt årsrapport fra styret 2018 tas til orientering.

3. INNOMNE SAKER

A. Andelseier Helene Larsen:

Ankerveien 23

SAK (-ER):

- Fast parkering til de uten garasje og utleie av parkeringsplass til de som har behov for ekstra parkering

Begrunnelse:

Borettslaget har pr i dag 224 oppmerkede parkeringsplasser og det er 92 garasjer. Utgiftene vedrørende parkering i borettslagets område som brøyting, feiling av stein, veilys etc. er en del av felleskostnadene i borettslaget. Alle leilighetene skulle derfor ha rett til en fast plass siden hver leilighet betaler på dette. Hvordan en velger å disponere egen plass er opp til en selv og ikke til andre. Når man har en fast plass tror jeg at beboer vil måke og feie og kostnad ved brøyting eksempelvis reduseres

Garasjeeiere har allerede en fast plass, og derfor bør beboere uten garasje prioriteres på de merkede plassene utendørs. Dvs. 123 plasser fordeles som fast plass.

Flere har to biler nå eller at garasje ikke brukes som parkeringsplass. En ekstra parkeringsplass til husstanden er en kostnad som ikke felleskapet burde bli belastet med.

Øvrige 121 plasser kan leies ut for en månedlig sum til dem med behov for en ekstra parkeringsplass og resten disponeres fritt av gjester. Evt inntekt brukes til vedlikehold av parkeringsplass.

Ved salg av garasje skal dette byttes imot en parkeringsplass slik at alle til enhver tid har en plass.

Forslag til vedtak. Fast parkeringsplass til de uten garasje i kjerneområdet der de bor og uteie av plass til de med behov for ekstra parkering

2. Elbil lading

Behovet for El billading øker og i og med at regjeringen har et lovforslag til høring (høringsfrist 1 september 2019) som gir beboere i borettslag rett til lading ,jfr. E24 5/5 2019 er det på sin plass at alle får tilrettelagt infrastruktur slik at hver enkelt betaler sin ladestasjon. Om det blir fast plass skulle dette enkelt la seg gjøre

Forslag til vedtak : Borettslaget tilrettelegger for elbillading på fast plass og garasje. Ladestasjon betales av beboer

3. Parkering av campingvogner, hengere, bobiler avskiltede biler, firmabiler osv.

Viser til vedtak gjort på generalforsamling i Sak 13 6/5 2003 og Sak 11. 20/4 2004 at det ikke er lov til å parkere nevnte kjøretøy, men at en dispensasjon kunne gis hvis det var eneste kjøretøy beboer hadde. Dette vedtaket må ha skliidt ut.

Forslag til vedtak: Vedtak gjort i 2003 og 2004 ang parkering av nevnte kjøretøyer opprettholdes

Styrets vurdering:

Styret takker Helene Larsen for en grundig redegjørelse rundt sine forslag, og har behandlet saken i styret. Selv om det er tre ulike forslag, så handler de om anvendelse og praktisk bruk av parkerings- og garasjeområdet i Bodøsjøen borettslags tomt. Styret velger derfor å se dem i sammenheng. Det begrunnes med to forhold; 1. Behovet for å se på hele området som Bodøsjøen borettslag eier og disponerer i en større sammenheng med

framtidig utvikling for øye og dermed se på effektiv arealutnyttelse totalt sett. 2. Styret ønsker å søke midler til ladeinfrastruktur, basert på utlysning fra Bodø kommune med søknadsfrist 5. august 2019.

Styret har vært i dialog med forslagsstiller, som støtter styrets forslag til å vurdere hennes saker opp mot søknaden til Bodø kommune.

Styrets forslag til vedtak

Styret fremmer søknad om ladeinfrastruktur til Bodøsjøen borettslag med tilskudd inntil kr 500 000. I tilfelle tilslag på søknaden, vil styret konkretisere lade-løsningen, sammen med en total vurdering av parkeringsløsninger i Bodøsjøen borettslag. Den totale arealbruk for parkering vurderes opp mot øvrig utvikling av området. Samlet sak legges så fram for generalforsamlingen for avstemming.

B. Andelseier Rolf B. Iversen:

Toftveien 5

SAK:

04) Hva kan vi gjøre med våre uteområder i nå aktuelle situasjon?

05) Skape nærmere kontakt/samarbeide med nærliggende borettslag/velforeninger tilsv?

Styrets vurdering:

Styret takker for innsendt forslag til sak. Saken er ikke nærmere begrunnet, annet enn at «Vi bør fortsatt ha fokus på annet enn bare byggsaker».

Hvis styret forstår det riktig, så uttrykker andelseier et ønske om å skape mer sosiale områder/funksjoner som skaper og styrker fellesskapet i borettslaget. Dette støtter selvsagt styret, og vil møte alle initiativ på en åpen måte. Det er imidlertid ikke vurdert som at saken, slik den foreligger nå, skal stemmes over i generalforsamlingen.

Styrets forslag til vedtak

Generalforsamlingen oppfordrer andelseier og andre i borettslaget til videre bearbeidelse av idéer knyttet til uteområdet og nabosamarbeid, som styret eller generalforsamlingen (gitt at det krever GF-vedtak) kan ta formell stilling til.

C. Andelseier Rolf Hansen:

Ankerveien 10

SAK (klippet direkte fra brev):

Sak til Generalforsamlingen 2019

Ber om at følgende blir tatt opp som sak på Generalforsamlingen 2019.

Det snakkes om renovering i alle kroker og kriker. For noen år siden var det opp en sak om renovering av bodene. Det falt til jorden og ble ikke en realitet, men det kom en lovnad om at de eksisterende skulle flikkes på.

Det er ennå ikke satt igang noe aktivitet på dette området.

De har ikke sett maling på mange år, og takene kan du bruke som tesil. Det er vann i ganger og inne i boder når det regner. Er det ikke styrets ansvar å vedlikeholde bygningsmassen

Så mitt spørsmål er:

Hvilke planer har / hadde det sittende styre for vedlikehold av boder,
Vi er ikke tjent med de forholdene som er tilstede pr dags dato.

Styrets vurdering:

Styret takker for innsendt forslag til sak for generalforsamlingen. Saken er relevant, og styret anerkjenner behovet for renovering av bodene. I utredningen som styret har gjort på oppdrag fra generalforsamlingen, lå det ikke forslag til nye boder, der de gamle saneres. Styret har nå tatt ut «nye boder» fra løsningen for å redusere totalkostnaden og fokusert på tiltakene som har stor betydning for selve blokkene. Dette er det gitt informasjon om i beboermøter.

Samtidig med denne krevende prosessen, har styret oppmerksomhet på vårt ansvar for bygg og vedlikehold, der bodene og tilstanden av disse hører med. Det gjøres enkle tiltak der det er mulig, mens i andre tilfeller tilbys alternativ bodplass. Alle styrets vurderinger gjøres ut fra hva som er riktig bruk av fellesskapets midler. For å kunne gjøre enkel utbedring og/eller vurdering av alternativ bodløsning er styret avhengig av at dette meldes inn. Det er en rekke innmeldte saker om dysfunksjonelle boder som har funnet løsning.

Styrets forslag til vedtak

Generalforsamlingen har forståelse for styrets vurdering av at bodene ikke kan repareres fullstendig slik de fremstår i dag. Endelig løsning for bodene må ses i sammenheng (praktisk og økonomisk) med de tiltak som eierne av leiligheter i Bodøsjøen til slutt bestemmer for den øvrige bygningsmasse (de 10 blokkene og Ankerveien 2).

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styregodtgjørelse per i dag er vedtatt av generalforsamlingen i 2018, og utgjør kr 290 000.

Styrets vurdering:

En forsiktig beregning viser at det samlede styret legger ned omtrent 3500 (og i perioder 4500) timer pr år i styrearbeid, som igjen utgjør omtrent 7-10 dagsverk pr mnd for hvert styremedlem.

Det er styrets vurdering at arbeidsmengden er svært høy og sammensatt av mange ulike oppgaver. Disse krever ulike ferdigheter hos den enkelte. Med 215 andelseiere utgjør Bodøsjøen borettslag det nest største borettslaget i Bodø.

Det er løpende driftsoppgaver som skal gjøres, oppfølging av alle typer henvendelser fra andelseiere fra enkle spørsmål via framleiesøknader, naboufordringer til komplekse skadesituasjoner. Det er eksterne henvendelser fra offentlige, private og media. Følge opp og kvalitetssikre avtaler som forsikring, el-kraft, brøyting, grønt-avtaler, IRIS, kabelTV og internett, mm. Utleie, drift og vedlikehodl av Ankerveien 2 (Kjellerstua – ca 40-50 leieavtaler pr år). Dessuten budsjett og regnskapsoppfølging og å avholde generalforsamling (-er).

De siste årene har det vært utviklet hjemmeside og facebook til støtte for god kommunikasjon mellom beboere og styret, som letter arbeidet, men som krever løpende oppdateringer. Beboermøter og beboerinformasjon har utgjort en stor del av styrets arbeid de tre siste årene.

Parallelt med det løpende styrearbeidet har rehabiliterings-/oppgraderingsprosjektet i Bodøsjøen boretslag vært omfattende og krevd mye oppmerksomhet fra styret. Dette arbeidet startet for fullt etter oppdrag fra generalforsamlingen i nov 2015, som nå anses levert. Før endelig beslutning om Bodøsjøen boretslags valg av tiltak, kom det inn ønskes fra andelseiere, om å innhente ytterligere informasjon for alternative løsninger i tillegg til det oppdraget styret fikk. Styret ønsker en endelig avklaring om kort tid, når andelseierne har fått tilstrekkelig informasjon om alle aspekter ved de ulike løsningene som nå ligger på bordet.

Det skal ikke være slik at styrets arbeid skal kompensere med reell betaling, men styrehonoraret skal reflektere verdien av det nedlagte tillitsvalgte arbeidet i styret til enhver tid med de spesifikke oppgavene, på en god måte. Styrearbeid gjøres på vegne av felleskapet som vi utgjør; altså på vegne av alle oss som eiere av leiligheter i Bodøsjøen boretslag, til det beste for nåtid og fremtid bokvalitet.

Samtidig har det siden 2010, blitt etablert en forståelse at det er riktig å honorere ut fra en viss nøkkel; kr 1000 pr antall andelseiere i boretslaget i en normal driftssituasjon, altså kr 215 000. Gitt prisstigning i samme periode, ville nivået pr 2018 være kr 253 051, se KPI-kalkulator nedenfor.

Resultat av utregning

215 000 kr i 2010 tilsvarte 253 051,03 kr i 2018.

NOK	2010	215 000
NOK	2018	253 051,03
%	Prisstigning	17,7

Nå er det slik at generalforsamlingen i 2018, la nivået på styrehonorar på kr 290 000, gitt det ekstra arbeidet som følger av den krevende situasjonen boretslaget er i. Styret vurderer det slik at dette nivået kan opprettholdes for kommende periode.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at styrehonorar for Bodøsjøen boretslag skal være kr 290 000 for kommende periode fram til neste ordinære generalforsamling i 2020.

5. VALG AV DELEGAT M/VARA TIL NOBL's GENERALFORSAMLING

Bodøsjøen boretslag er Bodøs nest største boretslag og basert på antall andelseiere, gir det rett til å stille med fire delegater på Nobl's generalforsamling.

Styrets forslag til vedtak:

Fire representanter fra Bodøsjøen boretslags styre med eventuelle vara.

6. UTVIDELSE AV STYRET

Valgkomiteen har meldt inn forslag til endring av antallet styremedlemmer. Slik endring krever at vedtektenes endres og dermed må forslaget oppnå 2/3 oppslutning i generalforsamlingen.

Forslag fra valgkomiteen ble meldt inn til styret slik;

Forslag om endring av vedtekter, pkt 8-1 (1):

På bakgrunn av dagens situasjon i forhold til rehabilitering av boretslaget, foreslår valgkomiteen at det gis mulighet for å utvide styre. Begrunnelsen er en bredere representativitet og at arbeidsmengden kan fordeles på flere styremedlemmer. Det ble på fjorårets generalforsamling vedtatt å øke styrehonoraret bl.a. med begrunnelse at varamedlemmer skulle involveres i styrearbeidet i større grad. Valgkomiteen mener derfor det er rom for å utvide styret innenfor dagens økonomiske ramme. Vi foreslår dermed mulighet for å øke styret med to medlemmer, avhengig av at vi har nok kandidater, fra 5 til 7 medlemmer inklusiv styreleder.

Forslag til vedtak:

8-1 Styret

(1) Boretslaget skal ha et styre med minimum en styreleder og fire andre medlemmer med 4 varamedlemmer, med mulighet for å utvide styre med to ekstra styremedlemmer, til en styreleder og seks styremedlemmer.

Styrets vurdering:

Videreforsmidling av valgkomiteens innstilling gjøres direkte gjennom denne innkallingen. Styret stiller seg undrende til valgkomiteens forslag til vedtak. En vedtektsendring må anvise helt konkret hvor mange medlemmer og varamedlemmer det nye styret skal ha, dette uavhengig av hvilken styreleder som blir valgt.

Styret ber om at generalforsamlingen avklarer disse forhold før avstemming.

7. VALG AV STYRELEDER

Vedtektenes § 8-1 (3) sier at styreleder skal velges særskilt. Valgkomiteens innstilling er vedlagt i sin helhet (vedlegg 3), men der avsnitt som omhandler styreleder-vervet gjengis her;

1. Valg av styreleder

Valgkomiteens arbeid har vært utfordrende med tankc på den omfattende prosessen boretslaget nå er inne i. Likevel har vi mottatt flere henvendelser fra beboerne som ønsker en plass i styret, eller som har foreslått noen. Dette er svært gledelig og har lettet arbeidet vårt.

Instilling av styreleder har vært spesielt utfordrende da vi i år har hatt flere kandidater som har vært interessert i å inneha denne rollen. Målet vårt har vært å få utvidet styret med to personer for, som tidligere nevnt, å få et bredere utvalg blant beboerne og lette arbeidsbyrden på sittende styre. Samtidig er vi blitt informert om at sittende styremedlemmer på valg kun stiller på gjenvang under forutsetning av kontinuitet i styreleder-rollen. Vi er og forberedt på at det med stor sannsynlighet vil komme et benkeforslag på ny styreleder. Dilemmaet vårt har da vært at vi ved å innstille to kandidater til styreledervervet kan havne i en situasjon der vi ikke har nok kandidater til å fylle et styre med to nye personer.

Valgkomiteen anerkjenner at deler av beboermassen ønsker en utskifting/fornyelse av styret, og ser det da slik at vår eneste mulighet er å la generalforsamlingen gjøre et valg på styreleder ut fra de to aktuelle kandidatene. Avhengig av resultatet vil det bli klart hvorvidt det er aktuelt å utvide styret med to personer. De to aktuelle styresammensetningene er da vist i punkt 2: Valg av styre.

Valgkomiteen ønsker at generalforsamlingen stemmer over følgende to kandidater til styreledervervet.

Styreleder:	For antall år	Valgt til år
Kari Nystad-Rusaanes	2	2021
Svein Hakvåg	2	2021

8. VALG AV STYREMEDLEMMER, VARAMEDLEMMER OG VALGKOMITÉ

A: Styremedlemmer og varamedlemmer:

Vedtak i sakene 6 og 7 påvirker behandling av sak 8; valg av styremedlemmer og varamedlemmer. Møteleder må derfor velge avstemmingsprosedyre underveis i generalforsamlingen.

Valgkomiteens innstilling er vedlegges innkallingen i sin helhet (vedlegg 3), der avsnitt om styremedlemmer gjengis her;

2. Valg av styre

Hvis styret blir utvidet til syv medlemmer, er de nye kandidatene innstilt for et år denne gangen, slik at vi kommer inn i en hensiktsmessig valgsyklus hvor halve styret er på valg hvert år. Neste år vil disse posisjonene velges for to år igjen.

I det tilfelle Kari Nystad-Rusaanes velges til styreleder (Styret består da av syv personer)

		For antall år	Valgt til år
Styremedlem	Hege Nilsen	2	2021
Styremedlem	Ulf Nilsen	2	2021
Styremedlem	Emil Fjeldset	1	2020
Styremedlem	Elly Wolden	1	2020
Styremedlem	Svein Hakvåg	1	2020
Styremedlem	Ove Arntsen	Ikke på valg	2020
Varamedlem	Kassandra Hillestad	1	2020
Varamedlem	Oddny Juliussen Gjerstad	1	2020
Varamedlem	Alf Vårem	1	2020
Varamedlem	Lillian Egren	1	2020

I det tilfelle Svein Hakvåg velges til styreleder (Styret består da av fem personer)

		For antall år	Valgt til år
Styremedlem	Svein Hakvåg	2	2021
Styremedlem	Elly Wolden	2	2021
Styremedlem	Emil Fjeldset	1	2020
Styremedlem	Oddny Juliussen Gjerstad	1	2020
Styremedlem	Ove Arntsen	Ikke på valg	2020
Varamedlem	Kassandra Hillestad	1	2020
Varamedlem	Alf Vårem	1	2020
Varamedlem	Lillian Egren	1	2020
Varamedlem	Ole Gunnar Nilsen	1	2020

B: Valgkomité:

Styret er bedt om å gi sin innstilling til valgkomite til generalforsamlingen. Status er at Lillian Egren og Janne Hansen har meldt at de ønsker å tre ut av vervet, mens Ole Gunnar Nilsen kan gjenvelges.

Det har vært praksis å be ett av de avtroppende styremedlemmer om å tiltre i valgkomiteen, slik at kunnskap om pågående styrearbeid er representert i valgkomiteen. Om sittende styreleder blir valgt, vil de øvrige styremedlemmer stille til valg i styret. Tre av dagens representanter i styret vil tre ut av sine verv i tilfelle ny styreleder ihht valgkomiteens innstilling velges.

I det sistnevnte tilfellet vil 3 kandidater være tilgjengelige for verv i valgkomiteen; Ulf Nilsen, Hege Nilsen og Kari Nystad-Rusaanes. Yngve Arntsen har meldt at han ikke er aktuell for ytterligere tillitsverv.

Valgkomitéen har en viktig funksjon på vegne av Bodøsjøen borettslag. I sitt verv har komitéen rett og plikt til å bruke sin myndighet slik at man sikrer at borettslaget har et kompetent og relevant styre for å ivareta andelseiernes felles interesser og verdier til enhver tid.

Styrets forslag til vedtak:

Valgkomité for ett år;

Ole Gunnar Nilsen (gjenvalg)

Ett avtroppende styremedlem eventuelt avgått styre (ny)

En person er forespurt, svar ventes innen generalforsamlingen.

Valgkomitéen konstituerer seg selv, med eventuell leder.

9. REHABILITERINGS-/OPPGRADEPROSJEKT, TAK-UTSKIFTING OG ANKERVEIEN 2 – FULLMAKT

Styret vurderer det som for tidlig å be om en avstemming i generalforsamlingen rundt de foreliggende løsninger med tilhørende prisbilder. Styret konkluderer slik, med støtte fra diskusjonsforumet:

1. Styret mener å ha utført bestillingen gitt i generalforsamlingen 3.11.2015 om å utrede alternativ 3
2. Endrete forutsetninger og lang behandlingstid har gitt en pris vesentlig høyere enn hva som var forventet
3. Dette gjør at styret må gå tilbake for å se på alternativer som får ned kostnadene og vurdere det opp mot de beste finansieringsløsningene. Dette tar noe tid.
4. Den endelige anbefalingen må derfor utsettes til en ekstraordinær generalforsamling til høsten.
5. I mellomtiden engasjerer styret et uavhengig fagmiljø for å etterprøve informasjonen som er innhentet, og forsøksvis gi noen anbefalinger i beslutningsprosessen.

Det må også på plass et mer bearbeidet informasjonsmateriale som gir andelseierne en grundig oversikt over alternativene som foreligger. Eksempelvis består kostnadene i prosjektløsningene av minst to aspekter; PRISEN på tiltakene (og hvor lang tid/mange år man ser for seg at arbeidet skal foregå), når de inntreffer og den FINANSIERINGEN man oppnår ved den enkelte løsning. Begge deler vil ha betydning for oss som eiere, praktisk og økonomisk - på kort og lang sikt. De enkelte løsningene må derfor beskrives nærmere slik at alle skal kunne treffe informerte valg – basert på mest mulig lik kunnskap.

Styret mener at løsningene (tre hovedløsninger) må bearbeides og beskrives slik at de skaper et godt og reelt grunnlag for sammenligning. I samråd med diskusjonsforumet er det aktuelt å få laget et presentasjonsmateriell av leverandør med kompetanse på det. Diskusjonsforumet er også enig med styret i at det kan være nyttig å få en uhildet, kompetent tredjepart til å gi styret et faglig råd ved å gjennomgå materialet.

Siden forrige ordinære generalforsamling i 2018, foreligger det nå en rapport på Ankerveien 2 som krever styrets handling. Denne er presentert for eierne av leiligheter i bygget, der styret søkte råd og innspill for videre prosess. Rapporten og innspill fra eierne av Ankerveien 2 er også delt med diskusjonsforumet. Omfanget i nødvendige tiltak er så stort at alternativene er å enten gjøre omfattende rehabilitering eller å innløse de 15 andelene og evt bygge nytt.

På et generelt grunnlag mener styret at denne type leiligheter er viktig å ha representert i det fellesskapet som Bodøsjøen borettslag utgjør. Det gir dynamikk og mangfold og borettslagsmodellen kan virke på sitt beste. Eierne av små leiligheter deler kostnader med et større fellesskap og eierne kan benytte forkjøpsrett til å kjøpe større leilighet i samme borettslag i et livsløpsperspektiv. Eller at eiere av større leiligheter kan benytte sin forkjøpsrett til å skaffe en mindre leilighet, når behovet endrer seg.

Funksjonene i Ankerveien 2 (leilighetene, møterom for styre og andre, stort lager/allrom, Kjellerstua, mm) anses derfor som en viktig ressurs for borettslaget som må forvaltes slik at den gir større verdi for både de som eier leilighet der og resten av eierne i Bodøsjøen borettslag. Det krever en nærmere utredning før beslutning tas. Basert på erfaring, vil det kunne ta et par mnd (etter sommerferien).

Styret har også en utfordring ift de overhengende tiltakene som krever handling, spesielt takskadene i blokkene, når beslutning om talløsning ikke er gjennomført. Styret legger derfor fram forslag til generalforsamlingen om fullmakt til å gå i gang med skifte av tak (under sammopptak), lik foreliggende tilbud med låneopptak på 15 mill (betingelser hos Dnb er lagt til grunn.) Det kan selvsagt gi oss en utfordring ift alternativ finansiering, da vi ved en slik igangsetting, før endelig avgjørelse på total-løsning, kan gjøre oss diskvalifisert til å finansiere takrehabiliteringen med grunnlån i Husbanken. Det er normalt ikke tillatt å sette i gang tiltak før søknad er behandlet.

Denne risikoen vurderes nå opp mot det overhengende behovet for å gjøre tiltak. Diskusjonsforumet er en god ressurs for styret i denne tiden, til støtte for styrets jobb med å sortere det store og omfattende materialet som foreligger.

Nå er det slik at Bodøsjøen borettslag ikke nådde opp i søknad om tilskudd til heis i denne omgang, pga sterkt reduserte rammer fra regjeringens side og mange som søker.

Tilbakemelding fra Husbanken imidlertid at vi likevel kan oppnå grunnlån fra Husbanken, selv uten heis. Da er det to andre krav som må tilfredsstilles; energieffektive bygg og en av seks andre faktorer. Styret er av den oppfatning av at finansieringen er av stor betydning for tiltak vi står overfor som blir kostbare. Det er et ønske at styret kan få undersøke dette nærmere, i lys av de løsningene vi har på bordet.

Til slutt understrekkes at styret IKKE har gitt en endelig anbefaling på løsning, men diskuterer det nå med medlemmene i diskusjonsforumet. Det er viktig å formidle at styret anerkjenner at andelseierne er interessert og engasjert og at det er etterspurt informasjon. Det har resultert i at det nå foreligger 3 (eller egentlig 5) ulike prisbilder, der det som styret leverte på fra mandat i nov 2015 fremstår som mest gjennomarbeidet.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir sin tilslutning til styrets forslag (i 5 punkter) til videre framdrift fram mot beslutning i rehabiliterings-/oppgraderingsprosjektet.

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede og iverksette takrehabilitering som anses sterkt nødvendig og finansiere dette ved å oppta lån som presentert i saken. I det tilfelle at finansiering velges hos Dnb, blir vedtaket slik:

Generalforsamling i Bodøsjøen Borettslag vedtar å låne opp inntil NOK 16.000.000,- i DNB, med løpetid 30 år, for rehabilitering av tak. Som sikkerhet stiller eksisterende sikkerheter i DNB som pant (1. prioritets pant pålydende NOK 55.000.000,-, 2. prioritets pant pålydende NOK 16.125.000,- og 3. prioritets pant pålydende NOK 12.500.000,-)

Styret får i oppgave å utrede løsning vedrørende Ankerveien 2.

Styret skal, på vegne av Bodøsjøen borettslag, undersøke konkret hva som må til for å komme i posisjon for grunnlån i Husbanken, for hele eller deler av tiltakene vi står overfor.

Vedlegg:

1. Årsregnskap 2018
2. Årsrapport fra styret 2018
3. Valgkomitéens innstilling.
4. Beregninger for låneopptak takrehabilitering og eventuelt utkjøp av Ankerveien 2.
5. Fullmaktsskjema.

Styret:

Kari Nystad-Rusaanes (styreleder)
Ulf Nilsen (styremedlem, nestleder)
Hege Nilsen (styremedlem)
Ove Arntsen (styremedlem)
Yngve Arntsen (styremedlem)

Årsregnskap 2018 Resultatregnskap 51 Bodøsjøen Borettslag

Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
------	---------------	---------------	---------------	---------------

INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		12 508 824	12 500 461	12 508 824	12 508 824
Leieinntekt garasjer		113 500	139 750	88 827	100 000
Leieinntekt lokaler		9 100	12 400	15 000	15 000
Andre strøm/-oljeinntekter		41 245	29 959	28 800	28 800
Kabel-tv		1 522 200	1 263 430	1 521 430	1 551 800
Varmtvann		18 000	18 000	18 000	18 000
Andre driftsinntekter		224 148	38 528	20 000	20 000
Gevinst ved salg av anleggsmiddel	11	0	163 218	0	0
SUM INNTEKTER		14 437 017	14 165 746	14 200 881	14 242 424
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	18 682	20 840	18 684	22 910
Styrehonorar	2	236 500	236 500	236 500	290 000
Kontingent	3	76 610	91 095	75 250	75 250
Revisjonshonorar	4	26 819	26 819	28 000	28 000
Andre honorarer		1 026 640	673 812	200 000	650 000
Forretningsførerhonorar		396 090	383 445	396 100	406 400
Forretningsførerhonorar Tilleggstjenester	5	120 765	116 925	120 780	130 990
Tilleggstjenester via NOBL	6	35 805	37 116	38 360	35 400
Løpende kontrakter	7	434 533	790 633	596 500	506 000
Andre innleide tjenester		981	902 533	0	0
Drift/Vedlikeholds-kostnader	8	2 155 334	2 085 457	3 000 000	10 594 500
Kabel-TV/ Internett		1 441 789	1 394 269	1 463 000	1 551 800
Forsikring		1 112 676	891 708	1 108 571	1 279 600
Renovasjon		566 955	720 575	730 000	594 500
Kommunale avgifter		1 323 442	1 270 660	1 477 500	1 437 900
Eiendomskatt		1 620 233	1 804 351	1 850 000	1 620 250
Energi, strøm		268 852	202 534	255 000	255 000
Andre driftsutgifter	9	57 430	91 468	67 600	72 100
Avskrivning driftsmidler	11	54 214	50 497	40 180	40 484
Tap på fordringer		0	365	0	0
SUM KOSTNADER		10 974 351	11 791 601	11 702 025	19 591 084
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		3 462 666	2 374 144	2 498 856	-5 348 660
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		45 806	21 884	20 000	20 000
Rentekostnader		2 581 384	1 924 703	2 031 581	1 806 869
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		-2 535 578	-1 902 820	-2 011 581	-1 786 869
ÅRSRESULTAT		927 088	471 324	487 275	-7 135 529

Årsregnskap 2018 Balanse 51 Bodøsjøen Borettslag

Note **31.12.18** **31.12.17**

EIENDELER

Anleggsmidler

Bygninger	10	45 922 020	45 922 020
Rehabilitering	10	41 933 582	41 933 582
Garasjer	10	2 401 613	2 401 613
Andre driftsmidler	11	471 522	525 736

Finansielle anleggsmidler

Sum anleggsmidler	90 728 737	90 782 951
--------------------------	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Periodiserte kostnader	51	0
Forskuddsbetalt Kabel-TV	368 000	355 047
Forskuddsbetalt Kom.avg/Eiendomssk	0	5 089
Kundefordringer	294 692	123 768
Erstatningsmessige skader	61 484	101 095

Bankinnskudd og kontanter

Bankinnskudd	19 899 793	6 699 352
Sum omløpsmidler	20 624 020	7 284 352

SUM EIENDELER	111 352 757	98 067 302
----------------------	--------------------	-------------------

Note

31.12.18

31.12.17

EGENKAPITAL OG GJELD**Annen egenkapital**

Innskutt Andelskapital		21 500	21 500
Annen egenkapital		33 578 775	32 651 687
Sum egenkapital	12	33 600 275	32 673 187

Gjeld**Avsetninger og forpliktelser****Langsiktig gjeld**

Dnb	13	67 813 862	40 430 263
Lån andre banker	13	0	15 597 523
Borettsinnskudd	14	6 222 000	6 222 000
Garasje innskudd		2 301 258	2 301 258
Sum langsiktig gjeld		76 337 120	64 551 044

Kortsiktig gjeld

Forskuddsbetalt felleskostnader		10 521	8 044
Forskuddsbetalt andre fakturaer		975	73
Leverandørgjeld		1 043 565	433 882
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		56 691	54 078
Påløpne renter		7 624	38 951
Forskuttering fellesutgifter BBL Finans		149 757	0
Periodisert gjeld		143 403	308 043
Avsatt Kom.avg/Eiendomsskatt		2 825	0
Sum kortsiktig gjeld	15	1 415 362	843 071

Sum gjeld

77 752 481

65 394 115

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

Pantestillelser	15	111 352 757	98 067 302
		76 337 120	64 551 044

Sted: Bodø, dato: 26.5.2019Kari Nystad-RusaanesKari Nystad-Rusaanes
StyrelederUlf Are NilsenUlf Are Nilsen
NestlederViggo ArntsenFOR Kjell Vassbotn
StyremedlemHege NilsenHege Nilsen
StyremedlemOve ArntsenOve Arntsen
Styremedlem

Disponible midler

	2018	2017
A. Disponible midler IB	6 441 281	3 636 420
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	927 088	471 324
Tilbakeføring avskrivninger	54 214	50 497
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-137 563
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	11 786 075	0
Endringer i andre langsiktige poster	0	2 420 602
B. Årets endringer disponible midler	12 767 377	2 804 861
C. Disponible midler UB	19 208 658	6 441 281

Kontrolloppstilling disponible midler

Omløpsmidler	20 624 020	7 284 352
- Kortsiktig gjeld	-1 415 362	-843 071
Disponible midler	19 208 658	6 441 281

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskapet og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den periode boretshaver i henhold til vedtekten har forpliktet seg å dekke felleskostnader.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler / langsigktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi 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.

Fordringer

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en spesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste verdi av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen.

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
5010 ANDRE LØNNSGODTGJØRELSER	0	2 000
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	18 682	18 840
Sum	18 682	20 840

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
5330 STYREHONORAR	236 500	236 500
Sum	236 500	236 500

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
7440 KONTINGENT NBBL	0	14 835
7450 MEDLEMSKONTINGENT BBL	76 610	76 260
Sum	76 610	91 095

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
6710 REVISJON	26 819	26 819
Sum	26 819	26 819

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Forretningsførerhonorar Tilleggstjenester

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
6707 UTVIDET JURIDISK FORVALTNING	19 800	19 170
6708 OBJEKTREGNSKAP/SPESIFISERING	5 415	5 250
6709 PRØVING FORKJØP	59 235	57 345
6714 NØKKELADMINISTRASJON	36 315	35 160
Sum	120 765	116 925

Note 6 - Tilleggstjenester via NOBL

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
6605 BEVAR VEDLIKEHOLDSPLAN	6 971	7 040
6606 Bevar HMS	6 063	9 271
6712 SIKRINGSORDNING VIA BBL FINANS	21 271	20 805
6716 FORSKUTTERING VIA BBL FINANS	1 500	0
Sum	35 805	37 116

Note 7 - Løpende kontrakter

	2018	2017
6740 VAKTMESTER	2 259	0
6741 RENHOLD	731	593
6742 SNØRYDDING	229 906	496 688
6744 GRØNT	201 637	250 000
6750 VAKTHOLD	0	43 353
Sum	434 533	790 633

Note 8 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
6600 STØRRE VEDLIKEHOLD	1 184 459	721 736

**Regnskap
2018****Regnskap
2017****Note 8 - Drift/Vedlikehold**

6601 VEDLIKEHOLD BYGNINGER	478 340	1 013 700
6602 VEDLIKEHOLD UTEAREAL	210 993	21 162
6603 DRIFTSKOSTNADER	281 542	328 858
Sum	2 155 334	2 085 457

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

Note 9 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
6800 KONTORREKVISITA	2 496	17 908
6810 DATAKOSTNADER	0	5 394
6820 TRYKKSAKER/KOPIERING	31 440	34 111
6860 MØTEKOSTNADER/GENERALFORSAMLING	2 060	10 956
6892 SCANNING	4 343	4 607
6900 TELEFON/MOBILTELEFON/LINJEKOSTNADER HEIS	7 951	8 401
6940 PORTO	4 330	6 791
7740 KURS FOR TILLITSVALGTE	700	0
7745 ØREDIFFERANSER	0	1
8126 GEBYR	4 110	3 300
Sum	57 430	91 468

Note 10 - Bygninger

Anskaffet år: 1974-1978

Kostpris 1974-1978	34 330 562
Ankerveien 2 m/tomt	11 537 405
Tilbakeført tilgode på kjøpesum Ankerveien 2	54 053
Sum	45 922 020
Garasjer 2010	2 301 258
Garasjeannlegg	100 355
Sum	2 401 613
Rehabilitering / påkostning	41 865 336
Oppsett boder 2012	68 246
Sum	41 933 582
Bokført verdi pr. 01.01	90 257 215
Årets rehabilitering/påkostning	0
Bokført verdi pr. 31.12	90 257 215

Boligeierdommer anses ikke å ha begrenset levetid ved normalt vedlikehold. Det er vurdert å være utført tilstrekkelig vedlikehold mht. å ivareta verdi av bygningene, jmf. note om vedlikehold. Bygningene er derfor ikke avskrevet.

Søppelanlegg og grillhus er i 2010 overført til andre driftsmidler.

Note 11 - Andre driftsmidler

	Søppelskur	Søppelanlegg under bakken	Lekestativ	Grillhus	Grillhus
Anskaffet i år:	2017	2009	2007	2010	2008
Antatt levetid i år:	10	20	7	10	10
Akkumulert kostpris 01.01.:	137 563	728 322	213 551	40 675	25 013
	0	0	0	0	0
= Akkumulert kostpris 31.12.:	137 563	728 322	213 551	40 675	25 013
= Samlede avskrivninger 01.01.:	10 317	340 433	213 551	30 074	0
+ Avskrivninger i 2018:	13 756	36 416	0	4 042	0
- Akkumulert avskrivning v/avgang:		0	0	0	0
- Akk. nedskrivning, (Tilskudd søppelanlegg)		- 40 000			25 012
= Samlede avskrivninger 31.12.:	24 073	416 849	0	34 116	0
Bokført 31.12. :	113 489	351 473	0	6 560	1

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 12 - Egenkapital

	2018	2017
Innskutt andelskapital	21 500	21 500
Opprettet egenkapital pr. 01.01	32 651 687	32 180 363
Årets resultat	927 088	471 324
Egenkapital pr. 31.12	33 600 275	32 673 187

Note 13 - Pantegjeld

Iht forskriften om årsregnskap for borettslag skal det opplyses om økningen i felleskostnadene for hver borettslagsandel dersom avdragene på fellesgjelden iht nedbetningsplanen er beregnet å øke i fremtiden. Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:

	DNB Boligkreditt AS	DNB Boligkreditt AS	DNB Boligkreditt AS	DNB Boligkreditt AS	DNB Boligkreditt AS	DNB Boligkreditt AS
Formål:	Bygning	Bygning	Bygning	Bygning	Bygning	Bygning
Lånenummer:	12126830538	82104965187	12300112151	12128022358	12136288448	12137173083
Lånetype:	Annuitet	Serie	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2013	2011	2011	2014	2018	2018
Rentesats:	2.02 %	2.25 %	5.77 %	2.02 %	1.9 %	1.9 %
Betingelser:	1 mnd Nibor + margin 1,10%	1 mnd Nibor + margin 1,10%	Rentesikring 4,67% + margin 1,10%	1 mnd. Nibor + margin 1,10%	1 mnd. Nibor + margin 1,10%	1M Nibor + magin 1,1 %
Beregnet innfridd:	05.06.2018	05.06.2018	31.12.2018	05.06.2018	30.04.2048	31.08.2048
Opprinnelig lånebeløp:	10 500 000	10 822 500	36 263 397	16 125 000	56 350 000	12 500 000
Lånesaldo 01.01:	9 220 738	8 067 678	23 141 846	15 597 523	0	0
Avdrag i perioden:	9 220 738	8 067 678	23 141 846	15 597 523	932 665	103 473
Opptak i perioden:	0	0	0	0	56 350 000	12 500 000
Lånesaldo 31.12:	0	0	0	0	55 417 335	12 396 527
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	0	48 379 058	10 846 329

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	160	342 066	54 730 560
	28	335 725	9 400 300
	6	192 763	1 156 578
	1	158 506	158 506
	1	155 336	155 336
	2	145 825	291 650
	1	142 655	142 655
	3	141 633	424 899
	3	135 190	405 570
	1	133 145	133 145
	2	126 805	253 610
	1	117 294	117 294
	1	107 784	107 784
	1	69 743	69 743
	4	66 572	266 288

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 59 225 387,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 14 - Borettsinnskudd

2018

2280 BORETTSINNSKUDD	6 222 000
Sum	6 222 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Kr. 6 222 000,- av innskuddene er sikret med pant i eiendommen. Borettsinnskudd garasjer er ikke pantesikret da de er eid av de andelseiere som har betalt garasjene selv, som står på borettslagets tomt.

Note 15 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 76 337 120,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 90 257 215,-.

Hovedbok/KontospesifikasjonFra periode: 2018-01
Til periode : 2018-12**51 Bodøsjøen Borettslag****6600 STØRRE VEDLIKEHOLD**

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
5130019	31.01.18	2018-01	LPO arkitekter as, oppfølging rammesøknad			12 150,00	
5130098	26.03.18	2018-03	Nordanlegg AS, rehabilitering			110 562,50	
5130103	05.04.18	2018-04	Rambøll Norge AS, rehab. tegninger sprinkelanlegg			26 313,00	
5130101	06.04.18	2018-04	Rambøll Norge AS, F 1350170947 rehab			104 031,00	
5130102	16.04.18	2018-04	Rambøll Norge AS, rehab sprinkelanlegg			8 750,00	
5130134	20.04.18	2018-05	Nordanlegg AS, rehabilitering			43 687,50	
5130138	20.04.18	2018-05	Nordanlegg AS, rehabilitering			23 862,50	
5130149	23.04.18	2018-05	Nordanlegg , tapet opp ny papp i taket på T5 H0102			2 144,50	
5130135	25.04.18	2018-05	Nordanlegg AS, rehabilitering			23 862,50	
5130136	25.04.18	2018-05	Nordanlegg AS, rehabilitering			43 687,50	
5110036	27.05.18	2018-04	avsatt faktura Nordanlegg ikke godkjent styreportal			169 744,50	
5110036	27.05.18	2018-05	avsatt faktura Nordanlegg ikke godkjent styreportal				169 744,50
5130208	30.06.18	2018-06	Rambøll Norge AS, rehabilitering			10 313,00	
5110048	31.08.18	2018-08	Avsatt faktura LPO Arkitekter AS ikke godkjent styre			12 954,00	
5110048	01.09.18	2018-09	Tbf. avsatt faktura LPO Arkitekter AS ikke godkjent s				12 954,00
5130271	18.09.18	2018-09	Rambøll Norge AS, rehab. august			5 500,00	
5110070	31.12.18	2018-12	Avsatt kostnad Entrepnor 2018, faktura ikke godkjer			769 595,00	
5110072	31.12.18	2018-12	Reversering: 2018/5110070				769 595,00
5110073	31.12.18	2018-12	Avsatt kostnad Entrepnor 2018, faktura ikke godkjer			769 595,00	
5110077	31.12.18	2018-12	Reversering: 2018/5110073				769 595,00
5130393	31.12.18	2018-12	Entrep-Nor, F: 2295 rørfornyning			769 595,00	
5110070	01.01.19	2018-09	Tbf. avsatt kostnad Entrepnor 2018				769 595,00
5110072	01.01.19	2018-09	Reversering: 2018/5110070			769 595,00	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			3 675 942,50	2 491 483,50
			Utgående Saldo			1 184 459,00	

6601 VEDLIKEHOLD BYGNINGER

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
5130133	04.12.17	2018-05	Toma Facility Skade AS, Gammel skade, sanering			68 551,00	
5130004	05.01.18	2018-01	Polygon AS, vedlikehold på tak			7 882,00	
5130017	19.01.18	2018-01	Norconsult, F68002142 branntekn.rapport			49 000,00	
5130016	05.02.18	2018-02	Haneseth Bodø AS, F78969 sjekk vi			4 837,50	
5130015	06.02.18	2018-02	UNilsen Drift & Vedlikehold, oppmåling,div arbeid			37 606,00	
5110007	08.02.18	2018-02	Egenandel skade ref. 20170064			6 000,00	
5130042	27.02.18	2018-02	Bodø sikkerhet & lås AS, Låskasse			4 171,00	
5130040	28.02.18	2018-02	Haneseth Bodø AS, Sjekk avtrekksvifte på tak			3 859,70	
5130043	09.03.18	2018-03	Haneseth Bodø AS, Montering undermåler på utelys			20 215,75	
5130067	14.03.18	2018-03	Alvenes Småoppdrag, utskifting takrenne			3 130,00	
5130070	21.03.18	2018-03	Nordland Lås & Sikkerhet AS, systemnøkkel			714,00	
5130073	23.03.18	2018-03	Haneseth Bodø AS, F79535 feilsøk avtrekksvifter			15 452,30	
5130108	19.04.18	2018-04	Polygon AS, byttet toalett			7 853,13	
5130099	23.04.18	2018-04	Alvenes Småoppdrag, F 158 ytterdør, kledning			25 430,00	
5130137	09.05.18	2018-05	Polygon AS, Bytte toalett			9 031,30	
5130145	09.05.18	2018-05	Polygon AS, Kreditnota : CD18009707 Bytte toalett				7 853,13
5130155	23.05.18	2018-05	Norconsult, brann og byggteknisk tilstand			77 006,25	
5130139	01.06.18	2018-06	Haneseth Bodø AS, F: 80271 feilsøking ventilasjon			17 590,63	
5130181	18.06.18	2018-06	Alvenes Småoppdrag, rep. balkondør			1 231,00	
5130180	27.06.18	2018-06	Alvenes Småoppdrag, rep. altandør			988,00	
5130210	13.07.18	2018-07	Bodø sikkerhet & lås AS, etterbest. systemnøkkel			384,00	
5130214	27.07.18	2018-07	Alvenes Småoppdrag, F: 164 Rep. altandør og vindu			1 365,00	
5130265	24.08.18	2018-08	Haneseth Bodø AS, Faktura : 81152 jordfeilbryter			10 050,66	
5110051	31.08.18	2018-08	Centrum Rør AS, Faktura 11791			5 203,00	
5110051	31.08.18	2018-08	Utligg, husleie for leiebolig			13 300,00	
5130262	07.09.18	2018-09	Haneseth Bodø AS, F:81343 skifte lys trappegang			3 615,15	
5130261	11.09.18	2018-09	Alvenes Småoppdrag, Faktura : 167 Hengsler, lås			2 518,00	
5130290	09.10.18	2018-10	Alvenes Småoppdrag, skifte takrenner			9 855,00	
5130278	10.10.18	2018-10	Haneseth Bodø AS, div. el-arbeid			15 240,46	
5130294	17.10.18	2018-10	Alvenes Småoppdrag, div. rep. bygning			2 930,00	

Hovedbok/KontospesifikasjonFra periode: 2018-01
Til periode : 2018-12**51 Bodøsjøen Borettslag****6601 VEDLIKEHOLD BYGNINGER**

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
5130302	21.10.18	2018-10	Malermester Arvid Bendixen AS, Bytte sluk			9 455,00	
5130306	25.10.18	2018-10	Bodø Rørservice AS, F: 26213 Bytte sluk			7 870,00	
5130304	29.10.18	2018-10	Protan Tak AS, utbedring utett tak.			4 537,50	
5130305	29.10.18	2018-10	Protan Tak AS, Toftvn. 8 Utbedr utett tak			4 037,50	
5130332	14.11.18	2018-11	Alvenes Småoppdrag, F177, sjekk altandør og vindu			894,00	
5130333	14.11.18	2018-11	Alvenes Småoppdrag, F178, søk lekkasje A2			2 113,00	
5130337	27.11.18	2018-11	Alvenes Småoppdrag, F:183 forsterking gulv mm			3 770,00	
5130334	28.11.18	2018-11	Utkobling hovedkran			3 767,50	
5130361	30.11.18	2018-11	Nordic Guarantee, F76096, strømping rørformyelse			20 004,00	
5130342	11.12.18	2018-12	Stikk kontakt kjeller			368,00	
5130391	21.12.18	2018-12	Haneseth Bodø AS, tilkobling varmevifte			4 366,18	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			486 193,51	7 853,13
			Utgående Saldo			478 340,38	

6602 VEDLIKEHOLD UTEAREAL

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
5130002	18.01.18	2018-01	K. Haneseth AS, kabel til lysstolpe			8 190,97	
5130010	19.01.18	2018-01	K. Haneseth AS,Lys parkeringsplass Ankerveien			18 625,00	
5130151	08.06.18	2018-06	Planter, jord, UTL-3248			300,00	
5130176	09.06.18	2018-06	Felleskjøpet Agri BA, hekksaks, batteri			3 540,00	
5130185	21.06.18	2018-06	Anleggsg.mester Svein Erik Johansen, sommervedl			112 500,00	
5130182	26.06.18	2018-06	Anleggsg.mester Svein Erik Johansen, sommervedl			11 788,00	
5130221	31.08.18	2018-08	Blomster til felles inngang i A 29.			255,00	
5110055	27.09.18	2018-09	Sommerblomster			300,00	
5130287	27.09.18	2018-09	Anleggsg.mester Svein Erik Johansen,			100 851,00	
5130286	08.10.18	2018-10	Anleggsg.mester Svein Erik Johansen AS, Kreditnot				100 851,00
5130291	15.10.18	2018-10	Haneseth Bodø AS, lys lekeplass og parkering			18 531,92	
5130331	07.11.18	2018-11	Alvenes Småoppdrag, F176, tetting kabeljennomf.			913,00	
5130328	09.11.18	2018-11	Haneseth Bodø AS, F82350, varer/arb./ utebelysnin			33 993,75	
5130386	31.12.18	2018-12	JB Reklame AS, parkeringskilt			2 055,00	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			311 843,64	100 851,00
			Utgående Saldo			210 992,64	

6603 DRIFTSKOSTNADER

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
5130007	01.01.18	2018-02	Domeneshop AS, periode 25.02.18 - 25.02.19			50,83	
5130007	01.01.18	2018-03	Domeneshop AS, periode 25.02.18 - 25.02.19			50,83	
5130007	01.01.18	2018-04	Domeneshop AS, periode 25.02.18 - 25.02.19			50,83	
5130007	01.01.18	2018-05	Domeneshop AS, periode 25.02.18 - 25.02.19			50,83	
5130007	01.01.18	2018-06	Domeneshop AS, periode 25.02.18 - 25.02.19			50,83	
5130007	01.01.18	2018-07	Domeneshop AS, periode 25.02.18 - 25.02.19			50,83	
5130007	01.01.18	2018-08	Domeneshop AS, periode 25.02.18 - 25.02.19			50,83	
5130007	01.01.18	2018-09	Domeneshop AS, periode 25.02.18 - 25.02.19			50,83	
5130007	01.01.18	2018-10	Domeneshop AS, periode 25.02.18 - 25.02.19			50,83	
5130007	01.01.18	2018-11	Domeneshop AS, periode 25.02.18 - 25.02.19			50,83	
5130007	01.01.18	2018-12	Domeneshop AS, periode 25.02.18 - 25.02.19			50,83	
5130005	04.01.18	2018-01	Polygon AS, Faktura : CD18000113 fuktmåling			10 117,50	
5130008	22.01.18	2018-01	Blomster i fellesområde UTL-2746			300,00	
5130029	31.01.18	2018-01	Coop Nordland SA, F156491, div varer			644,60	
5130014	02.02.18	2018-02	Staples Retail Norway AS, tørkerull,papir,sekker			1 201,00	
5130038	20.02.18	2018-02	Elektro Bodø As, Faktura : 629255 lysrør			2 805,00	
5130039	28.02.18	2018-02	Haneseth Bodø AS, F: 79242 Kabelbeskytter			6 814,40	
5130044	09.03.18	2018-03	Haneseth Bodø AS, Leie av kabelbeskytter			11 223,70	
5130080	15.03.18	2018-03	Anticimex, Brannvernkontroll og service slukkeutst			23 070,10	
5130072	26.03.18	2018-03	Funn AS, Office 01.04.18 - 31.03.19			2 608,00	

Hovedbok/Kontospesifikasjon

Fra periode: 2018-01

Til periode : 2018-12

51 Bodøsjøen Borettslag**6603 DRIFTSKOSTNADER**

Bilagsnr	Dato	Periode Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
5130074	04.04.18	2018-04 Haneseth Bodø AS, F79617 leie kabelbeskyttelse			5 936,86	
5130086	09.04.18	2018-04 Haneseth Bodø AS, F 79675 leie kabelbeskyttelsesr			6 814,40	
5130100	20.04.18	2018-04 Haneseth Bodø AS, F79805 leie beslyt.matter kable			3 607,63	
5130104	05.05.18	2018-05 UTLEGG, Faktura : UTL-3046			16 122,00	
5110030	18.05.18	2018-05 If Skadeforsikring, sk 20160087 egenandel			6 000,00	
5130113	22.05.18	2018-05 Elektro Bodø As, F631814 lysrør			2 656,00	
5110031	24.05.18	2018-05 If Skadeforsikring, sk 20160088 - egenandel			6 000,00	
5110032	25.05.18	2018-04 Seria Etablering nettside på servere org bilag			14 675,00	
5110032	25.05.18	2018-04 Seria, faktura 18562			7 485,00	
5110037	28.05.18	2018-05 If Skadeforsikring, 20180009 - egenandel			6 000,00	
5130146	29.05.18	2018-05 Kirkens Bymisjon, F: 150786 restavfall			20 001,00	
5130154	31.05.18	2018-05 Coop Nordland SA, norsk vimpel			457,00	
5130186	22.06.18	2018-06 Haneseth Bodø AS, Faktura : 80528			3 250,00	
5130207	30.06.18	2018-06 Coop Nordland SA, div. varer			1 263,00	
5130212	16.07.18	2018-07 Gunvald Johansen Handel AS, furu			91,00	
5130212	16.07.18	2018-07 Gunvald Johansen Handel AS, batteri + lader			1 149,00	
5130212	16.07.18	2018-07 Gunvald Johansen Handel AS, grensag			1 249,00	
5130211	19.07.18	2018-07 JB Reklame AS,laminert folie			516,25	
5130217	19.07.18	2018-07 Staples Retail Norway AS, Tørkerull, toiletpapir			887,00	
5130266	21.08.18	2018-08 Bodø sikkerhet & løs AS, Faktura : 31193 sylinder			5 774,00	
5130264	31.08.18	2018-08 Coop Nordland SA, F:163398 Hansker, feibrett, klu			356,00	
5130299	13.09.18	2018-09 Anticimex, brannvernkontroll			23 070,10	
5130267	14.09.18	2018-09 Elektro Bodø As, lysrør			1 876,00	
5130268	18.09.18	2018-09 Elektro Bodø As, lysrør			4 503,00	
5130270	21.09.18	2018-09 Elektroimportøren AS, lysrør			1 041,00	
5130273	10.10.18	2018-10 Ref. utlegg, blandet avfall, H. Nilsen			418,50	
5130301	24.10.18	2018-10 Elektroimportøren AS, F: 5427802 lysrør, batteri			1 360,00	
5130303	24.10.18	2018-10 Anleggsg.m. Svein Erik Johansen, oppr. lekeplass			12 594,00	
5110058	13.11.18	2018-11 Statens Kartverk, gebyr			525,00	
5130330	21.11.18	2018-11 Coop Nordland SA, Kaffe, beger og twist			347,50	
5130340	22.11.18	2018-11 Statens Kartverk, Tinglysing, F418476922			525,00	
5130338	30.11.18	2018-11 Alvenes Småoppdrag, Faktura : 184 veggkrok, skilt			1 420,00	
5130360	05.12.18	2018-12 Alvenes Småoppdrag, F185, repr. vindu			1 214,00	
5130365	11.12.18	2018-12 Haneseth Bodø AS, F82811.Nytt lys/arbeid			8 863,28	
5130367	17.12.18	2018-12 ØDEGÅRD OG LUND AS, F9687,befaring/analyse/r			41 118,00	
5130390	17.12.18	2018-12 Entrep-Nor, tett avløp			4 438,00	
5130362	21.12.18	2018-12 Utlegg registrering av LEI-nummer for borettslaget			1 311,00	
5130392	21.12.18	2018-12 Funn AS, Faktura : 1049872- inkasso 01.01-31.12.1!			2 608,00	
5130370	28.12.18	2018-12 Grunn & Betong Bodø AS, F10360, div småprosjekl			4 066,25	
5130368	31.12.18	2018-12 Domeneshop AS, F2796197, 25.02.19 - 25.02.20			610,00	
Inngående Saldo					0,00	
Bevegelse i perioden:					281 542,20	0,00
Utgående Saldo					281 542,20	

Til og med : Desember 2018

Levnr.	Leverandørnavn	År	Bilagsnr	Fakturadato	Forfallsdato	Beløp	Kryssenr	Saldo
1	Boligbyggelaget Nobl	2018	5130363	19.12.2018	02.01.2019	10 652,00	1019993	10 652,00
1	Boligbyggelaget Nobl	2018	5130366	31.12.2018	22.01.2019	10 420,00	1020248	10 420,00
1	Boligbyggelaget Nobl	2018	5130369	31.12.2018	23.01.2019	26 972,50	1020547	26 972,50
10152	Grunn & Betong Bodø AS	2018	5130370	28.12.2018	27.01.2019	4 066,25	10360	4 066,25
10299	Haneseth Bodø AS	2018	5130365	11.12.2018	10.01.2019	8 863,28	82811	8 863,28
10299	Haneseth Bodø AS	2018	5130391	21.12.2018	20.01.2019	4 366,18	82983	4 366,18
10941	Bodøsjøen Garasjelag II	2018	5130389	31.12.2018	25.01.2019	7 658,00	2018	7 658,00
11118	Domeneshop AS	2018	5130368	31.12.2018	14.01.2019	610,00	2796197	610,00
20719	Bodø Energi AS	2018	5130349	30.11.2018	04.01.2019	1 569,85	11000809907	1 569,85
20719	Bodø Energi AS	2018	5130359	30.11.2018	04.01.2019	1 438,24	11000809908	1 438,24
20719	Bodø Energi AS	2018	5130346	30.11.2018	04.01.2019	698,22	11000809909	698,22
20719	Bodø Energi AS	2018	5130350	30.11.2018	04.01.2019	2 082,83	11000809910	2 082,83
20719	Bodø Energi AS	2018	5130358	30.11.2018	04.01.2019	2 215,79	11000809911	2 215,79
20719	Bodø Energi AS	2018	5130343	30.11.2018	04.01.2019	1 954,35	11000809912	1 954,35
20719	Bodø Energi AS	2018	5130356	30.11.2018	04.01.2019	1 372,76	11000809913	1 372,76
20719	Bodø Energi AS	2018	5130357	30.11.2018	04.01.2019	873,68	11000809914	873,68
20719	Bodø Energi AS	2018	5130354	30.11.2018	04.01.2019	1 167,46	11000809915	1 167,46
20719	Bodø Energi AS	2018	5130353	30.11.2018	04.01.2019	789,44	11000809916	789,44
20719	Bodø Energi AS	2018	5130351	30.11.2018	04.01.2019	848,62	11000809917	848,62
20719	Bodø Energi AS	2018	5130344	30.11.2018	04.01.2019	1 131,52	11000809918	1 131,52
20719	Bodø Energi AS	2018	5130355	30.11.2018	04.01.2019	1 644,02	11000809919	1 644,02
20719	Bodø Energi AS	2018	5130347	30.11.2018	04.01.2019	1 759,10	11000809920	1 759,10
20719	Bodø Energi AS	2018	5130348	30.11.2018	04.01.2019	919,06	11000809921	919,06
20719	Bodø Energi AS	2018	5130387	31.12.2018	05.02.2019	1 832,58	11000851820	1 832,58
20719	Bodø Energi AS	2018	5130384	31.12.2018	05.02.2019	1 522,98	11000851821	1 522,98
20719	Bodø Energi AS	2018	5130378	31.12.2018	05.02.2019	812,27	11000851822	812,27
20719	Bodø Energi AS	2018	5130381	31.12.2018	05.02.2019	2 487,04	11000851823	2 487,04
20719	Bodø Energi AS	2018	5130379	31.12.2018	05.02.2019	2 621,31	11000851824	2 621,31
20719	Bodø Energi AS	2018	5130385	31.12.2018	05.02.2019	2 361,90	11000851825	2 361,90
20719	Bodø Energi AS	2018	5130376	31.12.2018	05.02.2019	1 463,59	11000851826	1 463,59
20719	Bodø Energi AS	2018	5130377	31.12.2018	05.02.2019	909,87	11000851827	909,87
20719	Bodø Energi AS	2018	5130380	31.12.2018	05.02.2019	1 174,28	11000851828	1 174,28
20719	Bodø Energi AS	2018	5130371	31.12.2018	05.02.2019	846,37	11000851829	846,37
20719	Bodø Energi AS	2018	5130383	31.12.2018	05.02.2019	897,37	11000851830	897,37
20719	Bodø Energi AS	2018	5130372	31.12.2018	05.02.2019	1 202,86	11000851831	1 202,86
20719	Bodø Energi AS	2018	5130375	31.12.2018	05.02.2019	1 851,48	11000851832	1 851,48
20719	Bodø Energi AS	2018	5130382	31.12.2018	05.02.2019	2 161,15	11000851833	2 161,15
20719	Bodø Energi AS	2018	5130373	31.12.2018	05.02.2019	987,45	11000851834	987,45
20719	Bodø Energi AS	2018	5130374	31.12.2018	05.02.2019	10 195,80	11000852331	10 195,80
20719	Bodø Energi AS	2018	5130388	31.12.2018	15.02.2019	14 549,25	11000853906	14 549,25
21928	ØDEGÅRD OG LUND AS	2018	5130367	17.12.2018	16.01.2019	41 118,00	9687	41 118,00
22126	JB Reklame AS	2018	5130386	31.12.2018	30.01.2019	2 055,00	118403	2 055,00
22289	Entrep-Nor	2018	5130390	17.12.2018	06.01.2019	4 438,00	2278	4 438,00
22289	Entrep-Nor	2018	5130393	31.12.2018	30.01.2019	769 595,00	2295	769 595,00
22374	LPO arkitekter as	2018	5130394	31.12.2018	06.02.2019	81 730,00	20181577	81 730,00
22486	Funn AS	2018	5130392	21.12.2018	04.02.2019	2 678,00	1049872- inkasso	2 678,00
Konto : 2400								1 043 564,70
Sum totalt :								1 043 564,70



KPMG AS
Jernbaneveien 85
Postboks 1434
8037 Bodø

Telephone +47 04063
Fax +47 75 50 83 54
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Bodøsjøen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Bodøsjøen Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 927 088. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoene og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av boretslagets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoene i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisionsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av boretslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av all informasjon i årsrapporten, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetta som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 boretslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre 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

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statstilgodkjente revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:			
Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alesund	Finnset	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoene 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. Risikoene 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 utelatelse, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 boretslagets 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 avgjelseren av årsregnskapet, basert på innhente revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boretslagets 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 om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoene for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boretslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med ledelsen 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 kontollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Bodø, 27. mai 2019
KPMG AS



John Eilif Johansen
Statsautorisert revisor

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2018

Bodøsjøen Borettslag

Org. nr. 851916822

Bodøsjøen Borettslag er et samvirkeforetak som har til hovedformål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borettslag). Virksomheten drives i Bodø kommune. Styret har i perioden bestått av:

Kari Nystad-Rusaanes, Styreleder

Ulf Are Nilsen, Styremedlem, nestleder

Yngve Arntsen, Styremedlem – innsatt til styremedlem i perioden

Ove Arntsen, Styremedlem

Hege Nilsen, Styremedlem

Oddny Gjerstad, Varamedlem

Alf Vårem, Varamedlem

Jon Even Sandvei, Varamedlem

Kjell Vassbotn, Styremedlem (sykemeldt)

Regnskapet er avgjort under forutsetning av fortsatt drift. Styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede. Styret mener at det avgjorte regnskap gir en rettvisende oversikt over borettslagets aktivitet i 2018. Borettslaget driver ikke med forskning og utvikling. Se avgjort årsregnskap 2018 for detaljer.

Styrets ansvar er hjemlet i Borettslagslovens kap 8, §8-1 til og med §8-9 og styrende for arbeidet er angitt i borettslagets vedtekter. Styret er valgt for å ivareta beboernes felles interesser på et overordnet nivå. Altså er det styret sin oppgave å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet på generalforsamlingen, og å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier til beboernes beste, praktisk og økonomisk. Samtidig har styret hatt et overordnet mål om å skape et godt bomiljø, med utstrakt og god informasjon.

Styret har hatt et særlig fokus på å innhente og levere svar på oppdraget gitt av [generalforsamlingen 3.11.2015](#). Rambøll var faglig rådgiver, der styrets syn ble presentert slik;

- **Styret anbefaler:**
 - Lavenergi som standard for utvikling av Bodøsjøen borettslag
 - Følge opp de fremlagte faglige anbefalinger
 - **Følgende prinsipper vil da bli ivaretatt på en god måte:**
 - Sikre verdiøkning, redusere den enkeltes driftskostnader, øke funksjonalitet.
 - Ta vare på og modernisere Bodøsjøen borettslag i et bærekraftig perspektiv
 - Bodøsjøen borettslag vil bli mer tilgjengelig, moderne og attraktiv på markedet.
 - **Oppstart av forprosjekt kan skje ved generalforsamlingens tilslutning i dag:**
 - Gir styret fullmakt til å:
 - utvikle planer og utredninger som er nødvendige (detaljert arbeid)
 - for at generalforsamlingen skal være i stand til å ta en (kvalifisert og begrunnet) beslutning
 - om å gjennomføre hovedprosjekten.
- Resultatet fra forprosjekten skal gi det nødvendige grunnlaget for å foreta en investeringsbeslutning.
- Fremlegges for generalforsamlingen for endelig beslutning (mars/april 2016)

Vedtak ble og fikk 100% oppslutning: «Generalforsamlingen tar informasjonen til etterretning og ber styret forberede et beslutningsgrunnlag for realisering.»

Styrets mål ble formulert slik: «..å skape en god ramme for at samtlige beboere skal ha hjem som er gode, funksjonelle, varme og med god inneluft. De neste 40 årene:

- Komme i takt med standarden på boligene i vårt nærmiljø (opprettholde og øke verdien)
- Energibesparende og miljøvennlig oppvarmingsløsning
- Lavenergi som standard på tiltak som gjelder bygningene
- Møte behovet for lett tilgjengelighet til leilighetene våre (åpne opp for tilgang for flere målgrupper til de øvre etasjene)»

Vedlikehold og utvikling av Bodøsjøen borettslag ses derfor i sammenheng det omfattende rehabiliterings- og oppgraderingsprosjektet som pågår. Styrets prioritering av tiltak har vært styrt av at alle tiltak som kan være til fare for mennesker og bygg har blitt prioritert, mens andre (nødvendige) tiltak er satt på vent til eierne har bestemt hvilken løsning for rehabilitering/oppgradering som skal gjelde for Bodøsjøen borettslag.

Etter en omfattende anbudsutlysning våren/sommeren 2018. Til tross for intensiv oppfølging av interesserte entreprenører, var tilbudet i markedet for entreprenørene så stort, at bare Bolt Group entreprenør AS sto igjen. Samspillsfase ble innledd i okt 2018. Kontrakt ble skrevet med Bolt Group Entreprenør AS, med formål å konkretisere en helt konkret pris. Samspillsentrepisen gir Bodøsjøen borettslag en trygghet for at tiltak kan skje, når andelseierne har landet en løsning. Det ligger også en incentivordning i kontrakten med Bolt, som gir grunn til å tro at totalprisen på de enkelte komponenter kan bli lavere enn presentert.

For øvrig informasjon viser styret til informasjon fra beboermøtene 19. juni 18, 3. oktober 18, 26. mars 19 og 11. april 19 på [hjemmesiden](#) vår. Ved siden av [beboerinformasjoner](#) i løpet av perioden.

Vedlikehold, skader og forsikringssaker fra juni 18 – dd:

Det er meldt inn 12 betongkader, 5 tak-lekkasjer. Det er også minst 2 skader oppstått som følge av kuldebro i byggene. Styret har mottatt og formidlet videre et svært stort antall telefoner fra beboere som har ønsket å få utbedret vinduer, dører, kuldebroer, betongkader, lekkasje på boder, osv. Disse skadene er ikke registrert av meg (kun noen få).

I samme periode er det 15 innmeldte skader, der 3 har blitt godkjent som forsikringsskader. Resten er i kategorien skader pga kuldebroer, tak-lekkasjer og betongkader som hører innunder borettslagets vedlikeholdsplikt, og dermed avvist av forsikringsselskapet.

En opptelling av aktivitet knyttet til rehabiliterings-/oppgraderingsprosjektet viser det er avholdt omrent 40 møter med prosjektleidelse Nobl, rådgivere fra Bolt Group (arkitekt og ingeniør) og andre relevante fagkonsulenter. Det er logget 13 telefonmøter, der prosjektleider Roger Tverbakk er borettslagets ressurs, med Bolt Group bare i 2019. Ut over

dette, er det avholdt til sammen fire store beboermøter. Styremøter der prosjektleder har deltatt sammen med styret teller et titalls møter. Det har også vært gjennomført særsmøter med f eks beboere i Ankerveien 2, med påfølgende oppfølging.

Arbeidet med å undersøke finansieringsløsninger knyttet til prosjektet med oppgradering har vært ivaretatt av styreleder sammen med Nobl forretningsfører. Avklaring og kontakt med Husbanken, samt innsending av søknad har krevd mye fra styret i denne perioden. En sentral del av utredningsarbeidet fra 2015, har bestått at omfattende kalkuleringsarbeid for å beregne effekter av ulike løsninger med Dnb/Husbankfinansiering. Nobl forretningsfører Simen N. Benonisen har vært en uvurderlig ressurs for styret i dette arbeidet. Omfattende kvalitetssikring av tall har vært styrets spesifikke oppgave i for- og etterkant av beregningene.

Rørfornying som ble vedtatt igangsatt av generalforsamlingen, har utgjort mye oppmerksomhet fra styret med kontraktsarbeid, finansiering (låneopptak), prosjektorganisering, oppfølging av entreprenør, oppdatering av framdriftsskjema, informasjonsflyt, etablering av toalettrigg, mm.

Det ble altså foretatt et låneopptak i denne perioden på 12 mill, men som ikke påvirket andelseierenes nivå på fellesutgifter/husleie. I ettertid ser styret at det med fordel kunne vært foretatt husleieøkning med bakgrunn i kjennskap til det stadig mer omfattende og forestående rehabiliteringsbehovet som ble avdekket i perioden 2015 – dd. Styret valgte likevel å ta hensyn til en allerede krevende situasjon, og valgte heller å strekke lånets nedbetalingsperiode til 30 år. Et annet alternativ kunne vært å øke husleia og ha en raskere nedbetalingstid. Grunnlaget for å øke husleien gradvis i denne perioden, var likevel tilstede. Resultatet kunne vært at nivået på husleie ville avspeilet den reelle situasjonen i boretslaget (behov for stor rehabilitering/oppgradering) og dermed hadde andelseierne kunnet venne seg til et høyere og mer riktig nivå på leilighetene.

Makeskifte med Bodø kommune, der Bodøsjøen boretslag har fått kompensert areal i bytte mot det arealet som Bodø kommune hadde behov for til utvikling av universelt utformet busslomme (rett overfor Prix). Prosjektleder Nobl (Roger Tverbakk) har vært på 3 møter/befaringer med Bodø Kommune, og ut fra timelisten er det brukt 14,5 timer på oppdraget.

Ankerveien 2 har hatt ekstra behov for oppfølging, der beboerne har meldt inn manglende ventilasjon, manglende isolasjon, taklekkasje, dårlige vinduer, rømningstrapp og rømningsdører. Det er foretatt utbedringer, reparasjoner og erstatninger som har betydning for sikkerheten, ellers avventes tiltakene til en mer overordnet plan foreligger for bygget.

Det er avholdt 4 store beboermøter, 1 ordinær og 1 ekstraordinær generalforsamling i perioden juni 18 – juni 19.

Driftsoppgaver styret

Budsjett- og regnskap utgjør et særlig ansvar for styret, med påfølgende arbeid knyttet til godkjenning av samtlige fakturaer, behandling av perioderegnskap og årsregnskap utgjør oppgavene. Garasjeeierne betaler for tomteleie og (noen) forsikringer, og det har vært

styrets jobb å sørge som innkreving basert på oppdaterte lister over eierne av de respektive garasjene.

Det styrets ansvar å godkjenne/signere for eierskifter, så vel som å behandle søknader om fremleie. For denne perioden har det vært et større antall henvendelser enn tidligere år. Hver ny beboer ønsker velkommen til Bodøsjøen borettslag med en praktisk og hyggelig mail fra styret.

Oppfølging av Bodøsjøen borettslags avtaler er et løpende driftsansvar for styret, som har fokus på å ha så gode tilbud og løsninger som mulig, til enhver tid. De viktigste er avfallsløsning (IRIS), brøyting og strøring, plenklipp, kabel-tv og internett,

Hjemmesiden og facebook er blitt viktige informasjonskanaler for styret og beboerne, der løpende oppdatering er nødvendig for å sikre korrekthet og at det som er der blir til nytte for alle.

Utleie av Kjellerstua er styrets ansvar, der det har vært omtrent 40 utleier i denne perioden. Det krever mye oppfølging av styret. Utleie av borettslaget tilhengere og øvrig utstyr.

Uteområdet og øvrig:

- Organisering og gjennomføring av dugnad hver vår er ivaretatt av styret, med sikring av at avfall blir håndtert forsvarlig, at utstyr og materiell er tilgjengelig, mm. Dette er et viktig miljø- og trivselstiltak som styret legger mye arbeid i.
- Det har også vært gjennomført skoging i området er også foretatt for å lette omgivelser og sikre utsikt til alle.
- Henvendelser fra andre (i nabolaget) om å fjerne trær som hindrer utsikt
- Maling og olje-organisering er ivaretatt av styret, med innkjøp og utdeling. Også holde lager og dele ut lyspærer til oppgangene.
- Parkeringsløsning m/oblater er innført i 2016, og ivaretas administrativt av styret. Oversikt over utstedte oblater og skifte av eiere ved omsetning av leiligheter følges opp.
- Søknader om parkering av bil, mm administreres av styret. Borettslaget har 10 plasser tilgjengelig for utleie.
- Oppfølging av brøyte- og strøbehov samt se til at grønt-avtalen fungerer etter intensjonen, samt gjøre tilleggsbestillinger ved behov.
- Bevar HMS er etablert og tatt i bruk fra 2016, til støtte for styrets oppfølging av HMS og ved skadeoppfølging, f eks periodevis kontroller av utstyr og materiell. Brannslukningsutstyr er erstattet med utdatert utstyr gjennom avtalen borettslaget har med Anticimex.

Oppsummert har styret hatt et svært aktivt og krevende år, men med god organisering av prosjekt rehabilitering/oppgradering, samt rådgivere av høy kvalitet og integritet, er det

håndterlig. Styremøter avholdes 1 gng pr måned og arbeidsmøter 1 gng pr mnd, slik at styret har formelle treff 14. dag. Unntaket er sommerferien. Vaktordning med kontortid hver mandag, og ansvar for telefon og mail går på rundgang i styret. Utøver dette, har styret utstrakt kommunikasjon via mail og chat-gruppe, som hjelper til å fange opp forhold som kan avklares løpende.

I forbindelse med rehabiliterings- og oppgraderingsprosjektet har styret etablert siden april 2019 etablert en utvidet ressursgruppe til støtte for styrets arbeid. Det formelle ansvaret for å gjøre en anbefaling til generalforsamlingen vil selvsagt måtte ligge hos styret, men diskusjonsforumets stemme er veldig viktig. Mandatet til gruppen er todelt;

- 1. hjelpe styret med å undersøke det foreliggende materialet (styrker, svakheter, muligheter og trusler), gi råd om strategi og eventuelt gi legitimitet til løsningen som velges/anbefales for Bodøsjøen boretslag. Dette bør formuleres skriftlig til styret.*
- 2. Bistå i å lage en god kommunikasjon til alle eierne i boretslaget, slik at alle er godt informert om alle aspekter av løsningene, før endelig valg av løsning skal gjøres. Dette gjelder både å gi innspill til format og hva informasjonen skal bestå i.*

Omsetningen av leiligheter i Bodøsjøen boretslag utgjør 25 stk fra 1.1.2018 til dd, der 16 av disse leiligheter ble omsatt i 2018 til en verdi på 37,4 mill (gj snitt 2,337 mill). Til sammenligning var det solgt 19 leiligheter i 2017 til en verdi på 49 mill (gj snitt 2,882 mill). Videre ble det i 2016 omsatt 11 leiligheter til en verdi av 26,6 mill (gj snitt 2,418 mill). Tallene er sammensatt av salg av både store og små leiligheter.

Antallet leiligheter på fremleie er pr tiden 4 stk.

Bodø 10/6- 2019

Kari Nystad-Rusaanes
Styreleder

Ulf Are Nilsen
Styremedlem (nestleder)

Yngve Arntsen
Styremedlem

Ove Arntsen
Styremedlem

Hege Nilsen
Styremedlem

Valgkomiteens innstilling

1. Valg av styreleder

Valgkomiteens arbeid har vært utfordrende med tanke på den omfattende prosessen boretslaget nå er ikke i. Likevel har vi mottatt flere henvendelser fra beboerne som ønsker en plass i styret, eller som har foreslått noen. Dette er svært gledelig og har lettet arbeidet vårt.

Instilling av styreleder har vært spesielt utfordrende da vi i år har hatt flere kandidater som har vært interessert i å inneha denne rollen. Målet vårt har vært å få utvidet styret med to personer for, som tidligere nevnt, å få et bredere utvalg blant beboerne og lette arbeidsbyrden på sittende styre. Samtidig er vi blitt informert om at sittende styremedlemmer på valg kun stiller på gjenvalg under forutsetning av kontinuitet i styreleder-roljen. Vi er og forberedt på at det med stor sannsynlighet vil komme et benkeforslag på ny styreleder. Dilemmaet vårt har da vært at vi ved å innstille to kandidater til styreledervervet kan havne i en situasjon der vi ikke har nok kandidater til å fylle et styre med to nye personer.

Valgkomiteen anerkjenner at deler av beboermassen ønsker en utskifting/fornyelse av styret, og ser det da slik at vår eneste mulighet er å la generalforsamlingen gjøre et valg på styreleder ut fra de to aktuelle kandidatene. Avhengig av resultatet vil det bli klart hvorvidt det er aktuelt å utvide styret med to personer. De to aktuelle styresammensetningene er da vist i punkt 2: Valg av styre.

Valgkomiteen ønsker at generalforsamlingen stemmer over følgende to kandidater til styreledervervet.

Styreleder:	For antall år	Valgt til år
Kari Nystad-Rusaanes	2	2021
Svein Hakvåg	2	2021

2. Valg av styre

Hvis styret blir utvidet til syv medlemmer, er de nye kandidatene innstilt for et år denne gangen, slik at vi kommer inn i en hensiktsmessig valgsyklus hvor halve styret er på valg hvert år. Neste år vil disse posisjonene velges for to år igjen.

I det tilfelle Kari Nystad-Rusaanes velges til styreleder (Styret består da av syv personer)

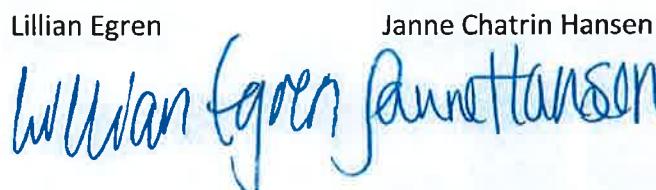
		For antall år	Valgt til år
Styremedlem	Hege Nilsen	2	2021
Styremedlem	Ulf Nilsen	2	2021
Styremedlem	Emil Fjeldset	1	2020
Styremedlem	Elly Wolden	1	2020
Styremedlem	Svein Hakvåg	1	2020
Styremedlem	Ove Arntsen	Ikke på valg	2020
Varamedlem	Kassandra Hillestad	1	2020
Varamedlem	Oddny Juliussen Gjerstad	1	2020
Varamedlem	Alf Vårem	1	2020
Varamedlem	Lillian Egren	1	2020

I det tilfelle Svein Hakvåg velges til styreleder (Styret består da av fem personer)

		For antall år	Valgt til år
Styremedlem	Svein Hakvåg	2	2021
Styremedlem	Elly Wolden	2	2021
Styremedlem	Emil Fjeldset	1	2020
Styremedlem	Oddny Juliussen Gjerstad	1	2020
Styremedlem	Ove Arntsen	Ikke på valg	2020
Varamedlem	Kassandra Hillestad	1	2020
Varamedlem	Alf Vårem	1	2020
Varamedlem	Lillian Egren	1	2020
Varamedlem	Ole Gunnar Nilsen	1	2020

Bodø 06.06.2019

Lillian Egren



Janne Chatrin Hansen

Ole Gunnar Nilsen



ÅNEOPPTAK BODØSJØEN BORETTSLAG

Det vises til samtale med styreleder som har gitt meg i oppdrag å beregne konsekvenser for andelseiere ved låneopptak i to ulike scenarioer.

To scenarioer:

1. Låneopptak for vedlikehold av tak: 15 MNOK.
2. Låneopptak og økonomiske konsekvenser for å skille ut Ankerveien 2 (A2) fra borettslaget.

Scenario 1: Låneopptak for vedlikehold av tak – 15 MNOK

Det legges til grunn lånevilkår lik borettslagets lån i dag: 30 år nedbet. tid, rente 2,40%, ingen avdragsfrihet.

Lånekostnaden fordeles på 215 enheter slik som borettslaget foreligger i dag (ikke 200 enheter som borettslaget vil bestå av dersom det vedtas å skille ut Ankerveien 2). Dette er fordi prosessen med å skille ut A2 vil være tidkrevende, og det forutsettes at vedlikehold av tak vil påbegynnes snart mtp. vedlikeholdsbehovet som foreligger (forutsatt vedtak på låneopptak).

Utdeling konsekvens felleskostnader:

Lånesum	15 000 000
Årlig felleskostnad i dag	12 508 824
Lånekost nytt lån	703 539
Ny årlig felleskostnad	13 212 363
Økning i %	6 %

Årlige lånekostnader på nytt lån krever økning av felleskostnadene på 6 %.

Dagens felleskostnader drift/vedlikehold *)	Felleskost. Med 6 % økning
5 161,00	5 471
5 258,00	5 573
2 078,00	2 203
2 963,00	3 141
2 177,00	2 308
1 657,00	1 756
1 023,00	1 084
1 072,00	1 136
2 437,00	2 583
2 388,00	2 531
2 193,00	2 325
1 803,00	1 911
1 949,00	2 066
2 242,00	2 377
2 047,00	2 170

Felleskostnadene i utregningene er kun innkrevde felleskostnader drift/vedlikehold.

Tilleggsytelser som er skilt ut av innkrevde felleskostnader drift/vedlikehold (ex. Kabel-tv) kommer i tillegg.

Scenario 2: Låneopptak og økonomiske konsekvenser for å skille ut Ankerveien 2 (A2) fra borettslaget

For å skille ut A2 fra Bodøsjøen borettslag vil det medfølge flere kostnader for borettslaget. Hoveddelen av kostnaden vil være å kjøpe ut andelseierne, i tillegg til andre kostnader som vil/kan medfølge prosessen. Hvilke andre kostnader må kartlegges og vurderes.

For å finne kostnaden for å kostnaden for å kjøpe ut andelseierne i A2 må det utarbeides en takst på de 15 stk. leilighetene. I dette scenarioet har jeg tatt for meg kjøpesummen på de tre siste solgte leilighetene: kr. 900 000,-, kr. 1 820 000,- og kr. 1 700 000,-. Dette gir en totalkostnad (snittsum multiplisert med 15 leiligheter) på kr. 22 100 000,- som resterende 200 enheter må gjøre låneopptak på.

I tillegg må fellesgjelden til de 15 leilighetene på kr. 1 682 895,37, samt årlige felleskostnader på kr. 312 852,- fordeles på resterende 200 leilighetene i borettslaget.

Låneopptak kr. 22 100 000,-: Det legges til grunn lånevilkår lik borettslagets lån i dag: 30 år nedbet. tid, rente 2,40%, ingen avdragsfrihet.

Utrengning konsekvens felleskostnader:

Årlig felleskostnad i dag	12 508 824,00
Felleskostnader fra A2	312 852,00
Felleskostnader for 200 stk.	12 195 972,00
Lånekost nytt lån	1 036 448,00
Felleskostnader fra A2	312 852,00
Ny årlig felleskostnad	13 545 272,00
Økning i %	11 %

Årlige lånekostnader og fordeling av årlig felleskostnader fra 15 leiligheter i A2 gir en økning av felleskostnadene for de 200 andre leilighetene på 11 %.

Dagens felleskostnader drift/vedlikehold *)	Felleskost. Med 11 % økning
5 161,00	5 729
5 258,00	5 836
2 078,00	2 307
2 963,00	3 289
2 177,00	2 416
1 657,00	1 839
1 023,00	1 136
1 072,00	1 190
2 437,00	2 705
2 388,00	2 651
2 193,00	2 434
1 803,00	2 001
1 949,00	2 163
2 242,00	2 489
2 047,00	2 272

Utregning konsekvenser fellesgjeld på resterende 200 leiligheter:

Med en økt fellesgjeld ifm. låneopptak på kr. 22 100 000,- og fordeling av A2s fellesgjeld på kr. 1 682 895,37,- vil andel fellesgjeld se følgende ut for de 200 leilighetene:

Klientnr	Enhetsnr.	Andel fellesgjeld	Endring fellesgjeld	Ny andel fellesgjeld
51	1	333 129,07	120 762	453 891
51	2	339 420,27	123 043	462 463
51	31	134 144,57	48 628	182 773
51	32	191 272,71	69 338	260 611
51	34	140 537,25	50 946	191 483

Scenario 2 slutt.

Det er ikke lagt på et prosentvis påslag til fremtidig vedlikehold (ref. samtale med styreleder).

Her må styret gjøre en egen vurdering om hvilken prosent dere ønsker avsetning til fremtidig vedlikehold skal være.

SNB, 07.06.19

FULLMAKTSSKJEMA:

I generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle eller eventuelt samboende møte, men bare med en stemme for andelen, brl. § 7-2(1). Leietaker av andelen har rett til å være tilstede i generalforsamlingen og rett til å uttale seg, brl § 7-2(2).

Dersom andelseier ikke kan møte på generalforsamlingen kan andelseier i henhold til lov om borettlag § 7-3 møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig.
En fullmakt kan kalles tilbake når som helst.
Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen.

Fullmakt kan også gis ved å sende E-post til styret med kopi til den som skal bruke fullmakten.

----- rives av og leveres på generalforsamlingen -----

FULLMAKT:

Andelseiers navn: _____

Leilighet nr: _____

Fullmakt til å stemme på ordinær/ekstra generalforsamling i 2018 gis til:

Andelseiers underskrift: _____