

## Til andelseierne i Enga Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, tirsdag 8. mai 2018 kl. 18:00 i Vålerenga Bydelshus (Hedmarksgata 2).**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2017. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Enga Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

# Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Enga Borettslag avholdes  
Tirsdag 8. mai 2018 kl. 18:00 i Vålerenga Bydelshus (Hedmarksgata 2).**

---

Til behandling foreligger:

## 1. KONSTITUERING

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

## 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2017

- A) Årsrapport og regnskap for 2017
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

## 4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag.

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 22.03.2018  
Styret i Enga Borettslag

Hans-Jørgen Hermansen /s/      Julie Sande Jeppesen /s/

Bettina Langli /s/      Steen Kjær Poulsen /s/      Per Gunnar Veltun /s/

## ÅRSRAPPORT FOR 2017

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Hans-Jørgen Hermansen	Biskop Jens Nilssøns Gt23A
Nestleder	Julie Sande Jeppesen	Biskop Jens Nilssøns Gt23A
Styremedlem	Bettina Langli	Biskop Jens Nilssøns Gt23B
Styremedlem	Steen Kjær Poulsen	Biskop Jens Nilssøns Gt23A
Styremedlem	Per Gunnar Veltun	Biskop Jens Nilssøns Gt23B
Varamedlem	Margareth Dahler	Biskop Jens Nilssøns Gt23A
Varamedlem	Johan Thomassen Hjulstad	Biskop Jens Nilssøns Gt23B
Varamedlem	Bjørn Gunnar Thronsen	Biskop Jens Nilssøns Gt23B

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Hans-Jørgen Hermansen		Biskop Jens Nilssøns Gt23A
Varadelegert		
Tom Sandbæk		Biskop Jens Nilssøns Gt23B

### Valgkomiteen

Terje Holstad	Biskop Jens Nilssøns Gt23B
Kjersti Myrene	Biskop Jens Nilssøns Gt23A
Helle Christin Nyhuus	Biskop Jens Nilssøns Gt.23B

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Enga Borettslag

Borettslaget består av 64 andelsleiligheter. Enga Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988211893, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med adresse Biskop Jens Nilssøns Gate 23 A og B.

Gårds- og bruksnummer:

232            128

Første innflytting skjedde i 2006. Tomten på 3 500 m<sup>2</sup> er festet.

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Enga Borettslag har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 5 232 160,-.

Dette er kr 30 840,- lavere enn budsjettet. Andre inntekter består i hovedsak av refusjon fra forsikringssak som er kostnadsført i 2016.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 2 281 876,-.

Dette er kr 284 124,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold enn budsjettet.

**Resultat**

Årets resultat på kr 2 867 535,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2017 ble det innbetalt kr 460 000,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 2 407 535,-.

**Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2017 kr 1 129 859,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet «Kommentarer til budsjett for 2018».

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2018. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Forslag til budsjett for Oslo Kommune ble lagt frem 27. september. Der ble det foreslått en økning på 10 % for renovasjon og 5 % for vann og avløp og dette ble lagt til grunn i budsjettet. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2017.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2018 har økt med kr 9 724,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 1,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Enga Borettslag.

### Lån

Enga Borettslag har ett annuitetslån i Husbanken til en flytende rentesats på 1,58 %. Gjenværende løpetid på året er 14 år.

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)

Driftskonto	0,15 % p.a.
Sparekonto	0,65 % p.a.

### Forretningsførerhonorar

Honoraret for 2018 øker med kr 2 376,-.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2018.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2018.

Driften i 2018 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Enga Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Enga Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 2 867 535. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har 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 herunder budsjettallene som presenteres sammen med årsregnskapet, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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



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

### *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 forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 3. april 2018

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Cato Grønnern'.

Cato Grønnern  
Statsautorisert revisor



## 624 ENGA BORETTSLAG

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

#### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>832 310</b>	<b>804 649</b>	<b>832 310</b>	<b>1 129 859</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 867 535	3 913 144	2 160 000	2 683 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 109 986	-2 145 761	-2 156 000	-2 145 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-460 000	-1 739 723	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>297 549</b>	<b>27 660</b>	<b>4 000</b>	<b>538 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 129 859</b>	<b>832 310</b>	<b>836 310</b>	<b>1 667 859</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 903 665	1 228 664		
Kortsiktig gjeld		-773 806	-396 354		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 129 859</b>	<b>832 310</b>		

**624 - ENGA BORETTSLAG****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		2 661 408	2 764 050	2 726 028	2 665 176
Innkrevde felleskostnader	2	2 465 156	2 351 776	2 462 972	2 996 824
Garasjer	10	68 400	68 400	69 000	0
Andre inntekter	3	37 196	1 275	5 000	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>5 232 160</b>	<b>5 185 501</b>	<b>5 263 000</b>	<b>5 662 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-15 510	-15 510	-16 000	-16 000
Styrehonorar	5	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-4 625	-4 500	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-95 045	-92 730	-95 000	-98 000
Konsulenthonorar	7	-27 582	-11 630	-12 000	-15 000
Kontingenter		-12 800	-12 800	-13 000	-13 000
Drift og vedlikehold	8	-409 210	-653 746	-672 000	-528 000
Forsikringer		-175 073	-184 166	-172 000	-199 000
Festeavgift		-379 764	-383 580	-380 000	-380 000
Kommunale avgifter	9	-348 991	-346 960	-352 000	-371 000
Garasjer	10	-51 383	-12 083	-54 000	-54 000
Energi/fyring	11	-153 197	-102 717	-110 000	-130 000
Kabel-/TV-anlegg		-229 417	-201 249	-236 000	-236 000
Andre driftskostnader	12	-269 279	-270 348	-339 000	-304 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 281 876</b>	<b>-2 402 019</b>	<b>-2 566 000</b>	<b>-2 459 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>2 950 284</b>	<b>2 783 482</b>	<b>2 697 000</b>	<b>3 203 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		460 000	1 739 723	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 410 284</b>	<b>4 523 205</b>	<b>2 697 000</b>	<b>3 203 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	8 676	8 228	0	0
Finanskostnader	14	-551 424	-618 289	-537 000	-520 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-542 748</b>	<b>-610 061</b>	<b>-537 000</b>	<b>-520 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 867 535</b>	<b>3 913 144</b>	<b>2 160 000</b>	<b>2 683 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 867 535	3 913 144		

**624 - ENGA BORETTSLAG****BALANSE**

	Note	2017	2016
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	15	132 015 000	132 015 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>132 015 000</b>	<b>132 015 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		8 229	6 264
Kortsiktige fordringer	16	285 809	17 388
Energiavregning	21	91 515	0
Driftskonto OBOS-banken		414 840	467 695
Driftskonto OBOS-banken II		7 886	10 003
Sparekonto OBOS-banken		1 095 385	727 315
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 903 665</b>	<b>1 228 664</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>133 918 665</b>	<b>133 243 664</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 100 * 64		6 400	6 400
Annen egenkapital	17	60 666 145	57 798 610
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>60 672 545</b>	<b>57 805 010</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	32 769 214	35 339 200
Borettsinnskudd	19	34 003 100	34 003 100
Annen langsiktig gjeld	20	5 700 000	5 700 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>72 472 314</b>	<b>75 042 300</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		543 542	157 165
Påløpte renter		44 321	45 543
Påløpte avdrag		175 943	176 504
Energiavregning	21	0	17 143
Annen kortsiktig gjeld	22	10 000	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>773 806</b>	<b>396 354</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>133 918 665</b>	<b>133 243 664</b>

Pantstillelse	23	132 008 600	132 008 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.03.2018  
Styret i Enga Borettslag

Hans-Jørgen Hermansen /s/      Julie Sande Jeppesen /s/

Bettina Langli /s/      Steen Kjær Poulsen /s/      Per Gunnar Veltun /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-foringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 103 052
Festeavgift	360 072
Eiendomsskatt	2 032
Reg.kapitalkostnader (IN)	-2 535
Kapitalkostnader (IN)	2 663 943
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-2 661 408
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 465 156</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Strøm el-bil	2 572
Salg av nøkler	850
Portåpner	911
Refusjon fra forsikring (kostnadsført i 2016)	32 863
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>37 196</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 510
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-15 510</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2016/2017, og er på kr 110 000.

I tillegg har styret fått dekket middag for kr 4 000, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 625.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-14 375
OBOS Forvaltning, tilleggstenester	-8 207
Firma ARRK, møteledelse generalforsamling	-5 000
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-27 582</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-62 355
Drift/vedlikehold VVS	-51 068
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 118
Drift/vedlikehold heisanlegg	-89 008
Drift/vedlikehold brannsikring	-103 469
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-19 978
Egenandel forsikring	-70 000
Kostnader dugnader	-2 214
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-409 210</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 031
Vann- og avløpsavgift	-208 565
Renovasjonsavgift	-138 395
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-348 991</b>

**NOTE: 10****GARASJEREGNSKAP**

Leieinntekter	68 400
<b>KOSTNADER GARASJER</b>	
Reparasjon/vedlikehold	-51 383
<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-51 383</b>
<b>RESULTAT GARASJEREGNSKAP</b>	<b>17 017</b>

**NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-111 862
Andre fyringskostnader	-41 335
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-153 197</b>

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 507
Driftsmateriell	-826
Lyspærer og sikringer	-3 576
Vaktmestertjenester	-117 781
Renhold ved firmaer	-94 445
Snørydding/gressklipping	-12 462
Andre fremmede tjenester	-4 608
Kontor- og datarekvisita	-608
Trykksaker	-1 473
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 000
Andre kontorkostnader	-2 543
Telefon, annet	-12 385
Porto	-2 640
Bank- og kortgebyr	-1 435
Velferdskostnader	-1 991
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-269 279</b>

**NOTE: 13****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	606
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 070
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>8 676</b>

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

Husbanken, renter lån	-551 362
Husbanken, termingebyr lån	-60
Renter på leverandørgjeld	-2
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-551 424</b>

**NOTE: 15****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2006	132 015 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>132 015 000</b>

Tomten er festet av Staten v/Jernbaneverket og NSB BA.

Gnr.232/bnr.128

Tomten er festet i 99 år fra 2002.

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



**NOTE: 16****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	1 617
Avsetning tap på fordringer	-6 264
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	290 456
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>285 809</b>

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2018, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2018.

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	28 789 644
Egenkapital fra IN tidligere	45 055 412
Egenkapital fra IN 2017	460 000
Reduksjon EK fra IN	-13 638 911
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>60 666 145</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 1,58 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2006	-92 305 500
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	11 910 888
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 109 986
Nedbetalt tidligere, IN	45 055 412
Nedbetalt i år, IN	460 000
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-32 769 214</b>

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006	-34 003 100
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-34 003 100</b>

**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Garasjeinnskudd	-5 700 000
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-5 700 000</b>

**NOTE: 21****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) (01.11.2016 - 31.12.2017)	-487 578
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-487 578</b>

**KOSTNADER**

Fjernvarme (01.11.2016 -31.12.2017)	579 093
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>579 093</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>91 515</b>
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-10 000</b>

**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	34 003 100
Pantelån	32 769 214
Påløpte avdrag	175 943
Beregnete IN forpliktelser	31 876 501
<b>TOTALT</b>	<b>98 824 758</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2017 følgende bokførte verdi:

Bygninger	132 015 000
<b>TOTALT</b>	<b>132 015 000</b>

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Julie Sande Jeppesen Biskop Jens Nilssøns Gt. 23 A

Bjørn Gunnar Thronsen Biskop Jens Nilssøns Gt. 23 B

**B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

Wenche Malland Biskop Jens Nilssøns Gt. 23 A

Lynetta Taylor Hansen Biskop Jens Nilssøns Gt. 23 B

Marianne Køien Paulsen Biskop Jens Nilssøns Gt. 23 B

**C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Hans-Jørgen Hermansen Biskop Jens Nilssøns Gt. 23 A

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Tom Sandbæk Biskop Jens Nilssøns Gt. 23 B

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Asbjørn Saarheim Biskop Jens Nilssøns Gt. 23 B

Kjersti Myrene Biskop Jens Nilssøns Gt. 23 A

Helle Christin Nyhuus Biskop Jens Nilssøns Gt. 23 B

Oslo, 15.04.2018  
I valgkomiteen for Enga Borettslag

Terje Holstad /s/

Kjersti Myrene /s/

Helle Christin Nyhuus /s/

## **Orientering om borettslagets drift**

### **Styrets arbeid**

Styret har i perioden avholdt 13 styremøter godt supplert av kommunikasjon på e-post og telefon. Det er i tillegg avholdt regnskapsmøte sammen med forretningsfører. Forretningsfører er også brukt som diskusjonspartner og rådgiver i perioden.

Det er sendt ut 3 infoskriv i perioden for å orientere om aktuelle saker.

### **Dugnader**

Det er gjennomført 3 dugnader i perioden, 2 på våren og en på høsten. Vårdugnaden er dette året flyttet før generalforsamlingen for å være ferdige til 17. mai. Vi har også i denne perioden hatt bra fremmøte på dugnadene slik at planlagte aktiviteter ble gjort unna på et par timer.

### **Hagekomité**

Ellen Kronborg og Eva Johannessen er i hagekomiteen. De har gjort en flott innsats og fortjener honnør for dette.

### **Vannlekkasjer**

Vi har i perioden behandlet syv saker med vannlekkasjer. Det er forskjellige årsaker til lekkasjene. Noen av sakene har vært krevende, og vi undersøker om det er noen sammenhenger eller forebyggende tiltak vi kan gjøre for å redusere problemene.

### **Kontroll av brannvarslingsutstyr**

Firesafe har stått for kontroll av alt brannvarslingsutstyr i borettslaget, alle leiligheter og fellesområder. Det var litt problemer med gjennomføringen av kontrollen da det var forskjellige kontrollører for brannvarsling og brannslukking, og de samarbeidet ikke veldig godt. Vi har tatt opp problemet og det er forhåpentligvis rettet opp i til neste gang.

Status etter kontrollen er at 2 leiligheter ikke er blitt kontrollert, og at det ble registrert 13 avvik på markeringslys. Samt at det ble skiftet noen pærer under kontrollen. Alle avvikene er nå rettet opp.

Årets kontroll vil bare være av fellesområdene.

### **Ventilatorer**

Det har vært meldt om en del problemer med ventilasjon og lukt i borettslaget. Så i den forbindelse har vi gjennomført en kontroll av ventilatorene. Den er vi snart ferdige med, og vi har funnet noen avvik som må rettes opp i.

Ventilasjonsystemet vår er basert på at avtrekksviftene står på taket og at det er passive ventilatorer/spjeld i leilighetene. Det er bygget opp slik at det hele tiden går litt luft opp i avtrekket selv om ventilatoren er stengt. For at dette skal fungere optimalt er det avhengig av at lufteventilene i leilighetene er åpne. Er disse stengt kan det komme lukt med den lufta som kommer inn i leiligheten for å erstatte den som går til avtrekket. Når noen erstatter den passive ventilatoren med en motorisert vifte kan det oppstå overtrykk i avtrekksystemet som igjen kan føre til at luft og lukt presses ut i andre leiligheter.

**Fjernvarme**

Det har vist seg at i forbindelse med monteringen av nye målere har det også blitt justert på ventilene som regulerer gjennomstrømningen av varmtvann til hver leilighet. Resultatet av dette er at systemet ikke lenger er i balanse og at noen leiligheter har mye varme mens andre har lite. Vi har prioritert å få nok varme til alle leiligheter i første omgang. Å få systemet tilbake i balanse er en tidkrevende jobb som vil bli vurdert igjen til vinteren.

Det har vært 3 eierskifter i perioden.

**Styret**

Styret kan kontaktes på mail [styret@engaborettslag.no](mailto:styret@engaborettslag.no). Styret har også postkasse i oppgang A. Hjemmesiden til borettslaget er <http://www.engaborettslag.no/>.

**Retningslinjer for styrearbeid**

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

**Vaktmester**

Enga Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Bygårdsservice. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

**Renhold**

Borettslaget har avtale med Fortuna Renhold AS om renhold av fellesarealene.

**Parkering**

Borettslaget har parkeringsplasser som eies av beboerne. Borettslaget har i tillegg 11 gjesteparkeringsplasser utenfor, pluss 8 plasser tilhørende leietagere i BJN 5 som er reservert Enga Borettslag utenom arbeidstid.

**Nøkler/skilt**

Nøkler/Skilt bestilles gjennom styret og betales av den enkelte. Omprogrammering av ringeklokke bestilles hos styret.

**Dyrehold**

Dyrehold må godkjennes av styret. Søknadsskjema ligger på hjemmesiden.

## **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 565534. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## **Brannsikringsutstyr**

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

## **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

## **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.06 og 01.12** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

## **Garantert betaling av felleskostnader**

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

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

**Forkjøpsrett**

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

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Enga Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

**Fellesmåling og felles innkjøp av strøm**

Borettslaget har fremforhandlet en kraftavtale med LOS AS: Ved salg av leiligheten eller eierskifte må eierskifteskjema/flytteskjema fylles ut. Skjema fås ved henvendelse til LOS AS på [www.los.no](http://www.los.no). Spørsmål utover dette rettes direkte til LOS AS.

**Fjernvarme**

Enga Borettslag får levert fjernvarme fra Fortum Varme AS.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Kabel-TV**

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

OBOS har fremforhandlet en avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på bredbånd og digital-TV dersom borettslagets har inngått en kollektiv avtale. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 21545454, eller deres hjemmeside [www.get.no](http://www.get.no).