

Til andelseierne i Engelsborg Borettslag

Velkommen til generalforsamling - Tirsdag 19. April 2016 kl. 18:00 i velferdsrommet til Tøyenhus Borettslag, Trondheimsveien 83B, inngang fra Solhauggata

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2015. 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 Engelsborg 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 Engelsborg Borettslag
avholdes Tirsdag 19. April 2016 kl. 18:00 i Velferdslokalet Tøyenhus.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2015

- A) Årsberetning og regnskap for 2015
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

Det er ingen innkomne forslag.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 23.02.2016

Styret i Engelsborg Borettslag

Jan Arne Grønli /s/

Lene Krogvold Jonasson /s/

Åse Rasmussen /s/

Tone Simonnes /s/

Asgeir Skaret /s/

ÅRSBERETNING FOR 2015

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Arne Grønli	Sars' Gate 74
Styremedlem	Lene Krogvold Jonasson	Trondheimsveien 85
Styremedlem	Åse Rasmussen	Trondheimsveien 99
Styremedlem	Tone Simonnes	Trondheimsveien 87
Styremedlem	Asgeir Skaret	Sars' Gate 80
Varamedlem	Bente Dissen	Trondheimsveien 87
Varamedlem	Julija Jurin	Trondheimsveien 103
Varamedlem	Sverre Osland	Sars' Gate 72
Varamedlem	Kristin Skare	Trondheimsveien 91

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Jan Arne Grønli

Sars' Gate 74

Varadelegert

Lene Krogvold Jonasson

Trondheimsveien 85

Valgkomiteen

Henning Johansson

Alf Mikalsen

Inger-Lise Sagen

Sars' Gate 80

Trondheimsveien 103

Sars' Gate 68

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

Generelle opplysninger om Engelsborg Borettslag

Borettslaget består av 305 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Engelsborg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948322536, og ligger i bydel 2 Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Sars Gt 64-80

Trondheimsvn 85-109

Gårds- og bruksnummer:

229 127

Første innflytting skjedde i 1941. Tomten, kjøpt i 1941 er på 9283 m²

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.

Engelsborg Borettslag har 1 ansatte.
Det er ikke registrert noen skader/ulykker i 2015.

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.

Orientering om borettslagets drift

Styret

Styrerommet har e-post engelsborg@engelsborg.no og styrets postkasse er plassert i Sars' gt. 74. Borettslaget har hjemmeside www.engelsborg.no.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmestertjeneste

Vaktmester Alf Mikalsen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse.

Vaktmesterkontoret har adresse Sars gt. 80 og er åpent hverdager mellom kl. 10:00 og kl. 11:00. Vaktmester kan også kontaktes på mobil 950 80 862. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid (09.00.16:00).

Vektertjeneste

Borettslaget har avtale med Securitas AS om vektertjenester. Om våre beboere har behov for assistanse kan man ringe Securitas på telefon 22 97 10 70.

Renhold

Borettslaget har avtale med Renholdseksperter om renhold av Borettslagets fellesarealer.

Parkering

Borettslaget har ingen parkeringsplasser, kun gateparkering. Borettslaget har samarbeidsavtale med Aker P-drift for kontroll. De kan kontaktes på 22 16 70 80.

Nøkler/skilt

Nøkler til oppganger/fellesområder kan skaffes via vaktmester. Dette gjelder også nøkler til leiligheter for de som ikke har byttet ut sylindere fra det gamle låssystemet. For nye sylindere i leilighetsdørene kan beboer selv få laget kopier, f.eks hos Jernia Thorstensen. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles fra vaktmester.

Vaskeri

Fellesvaskerier er i Trondheimsveien 87 og 103 og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Nærmere informasjon om bruk samt kort for reservasjon/bestilling skaffes hos vaktmester eller ved henvendelse til styret.

Kabel-TV

Canal Digital er borettslagets leverandør av TV-tjenester.

Telefoni / bredbånd

Det er inngått fellesavtale på bredbånd over borettslagets nye fiberbaserte sprednett. Bahnhof leverer bredbåndstjenesten via Opennet.

Se borettslagets hjemmesider for mer informasjon.

OBOS har avtale med Telio. Avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon se www.obos.no.

Fellesmåling og felles innkjøp av strøm

Borettslaget har avtale med Istad Kraft AS om fellesmåling av strøm.

Ved salg av leiligheten eller eierskifte må eierskifteskjema/flytteskjema fylles ut (Skjema fås ved henvendelse til Istad Kraft AS på telefon 71 21 35 00 eller internett www.hjemkraft.no). Spørsmål utover dette rettes direkte til Istad Kraft AS.

Energimerking

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

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS 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 bruker/eier. 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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 565437. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Brannslokker og brannvarsler er distribuert til alle leiligheter. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

Periode	Beskrivelse
2014 - 2015	Sirkulasjon av varmtvann i Sars' gate. Ferdigstilling av radiatorprosjektet
2013 - 2014	Brannvarsling fellesområder (ca 1 400 000,-) Fiber spredenett (ca 1 900 000,-) Bytte av radiator (ca 5 000 000,-) Utvidelse av radiatorprosjekt (820 000,-)
2012 - 2013	Oppgradering uterom, beplanting, veier m.m. (830 500,-) Nytt låsesystem for fellesarealer/oppganger (350 000,-)
2011 - 2012	Maling av alle vinduer og balkongdører (897 511,-) Nye brannslukkere og varslere for alle leiligheter (160 075,-) Nye utemøbler,benker/bord(tillegg) Oppstart, montering av sykkelstativ kjellere, maling m.m.
2010 - 2011	Kantstein m.m. mot Solhauggate Oppgradering av trimrom inkl utstyr Nye tørketromler til vaskeri (87) Drenering i Sars' Gate, og utenfor fyrrom, indregård Kantstein/beplanting øverst i indregård Tillegg/utvidelse av snøfangere (tette "hull")
2009 - 2010	Nye tørketromler til vaskeri (103) Nytt callinganlegg Ny belysning og tidsstyring av dette på loft og kjeller Ny vannledning sarsgt 70, etter lekkasje/"flom" Oppgradering av styring for kjeller, fyrrom
2008 - 2009	Utbedring av grunn under vei i øvregård
2007 - 2008	Nye kloakkledn/avløp fyrrom Nye utemøbler,benker/bord(tillegg)
2006 - 2007	Opparbeidelse av fast oppstillingsplass for containere Fjernet lekeplass og utvidet/oppgradert uteareal Ferdigstilt arbeider som ble innledet i 2005-2006
2005 - 2006	Etablering av søppelhus ute, og stengning av søppelsjakter Grunnarbeider/trapperehabilitering ute (bl.a. Sg76)) Rehabilitering av alle oppganger, inkludert nye postkasser Oppgradering av trimrom Oppgradering av to vaskerier, inkl. ny maskinpark og betalingssystem
2004 - 2005	Utskifting av kjellerstrekk (rør for varmt/kaldt vann) Reparasjoner/oppretting kjellergulv sarsgt 72 & 74 Bytte av ekspansjontanker i varmeanlegg

2003 - 2004	Ferdigstillelse av rehabilitering fra 2002-2003
2002 - 2003	Rehabilitering av tak, heving + ny stein Utbygging av loftsleiligheter Utbygging av ny leilighet i Sarsgt 76 Maling av utvendige vinduer og balkongdører Utskifting av brannslukkere og varslere
2000 - 2001	Rehabilitering av våtrom Gjerde/port gårdsplass
1999 - 2000	Installering av nytt kabelanlegg (HFC)
1998 - 1999	Oppgradering av gårdsplass med ny kantstein Piperehabilitering/støysisolasjon fyrrom
1996 - 1997	Utskifting av leilighetsdører
1995 - 1997	Opprusting av gårdsplass inkl. nye rekkverk ved utetraplene
1994	Trimrom oppusset Elektroosmoseanlegg for tørking av grunnmur(deaktivert 2011)
1993	Nye vinduer i oppganger
1992	Renovering av balkonger Skilting og oppussing av vaskerier
1991	Utskifting av varmvannsberedere
1989	Installasjon av elektrokjeler
1988 - 1990	Nytt elektrisk anlegg
1986 - 1987	Nye inngangsdører, oppganger
1984 - 1985	Nye vinduer i leiligheter

Styrets arbeid

Det er ikke gjennomført noen store prosjekt i 2015. Dette er på linje med hva som ble varslet på generalforsamling i begynnelsen av 2015

Blant arbeider som er gjennomført kan vi nevne oppgraderinger av elektrokjeler og installasjon av varmtvannssirkulasjon i strekk fra fyrrom til Sarsgate 64.

I forbindelse med en større lekkasje på vannledning oppdaget vi at det stod dårlig til med ventiler ved alle vanninntakene til gården. Arbeid med å fikse dette ble innledet mot slutten av 2015 og er i skrivende stund ferdigstilt.

På sensommeren byttet vi til Canal Digital for leveranse av TV tjenester. I den forbindelse er det viktig å merke seg at vi ikke kjøper bredbåndstjenester fra Canal Digital. For bredbånd har vi fortsatt fellesavtale med Opennet/Bahnhof.

I tillegg til ordinære oppgaver knyttet til daglig drift har styret i perioden gjennomgått forbruk og investeringsutvikling samt forventede tiltaksbehov for de kommende årene.

For 2016 er det planlagt å starte arbeid med å pusse opp oppganger. Det er 10 år siden sist og mange oppganger bærer tydelig preg av tidens tann.

Ingen planlagte arbeider for 2016 forutsetter nye låneopptak og det er ikke planlagt økning av felleskostnader dette året.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

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 årsberetningens punkt om budsjett for 2016.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 13 973 154,-

Andre inntekter består i hovedsak av inntjening fra salg av loftareal, vaskeripenger, leie fra treningsrom og velferden.

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr -8 994 558,-.

Resultat

Årets resultat på kr 3 552 135,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2015 kr 2 025 320,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2016. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 515 000,- til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften er redusert med 2 %, og renovasjonsavgiften øker med 7 %. Feieravgiften forblir uendret.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2015.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Engelsborg Borettslag.

Lån

Borettslaget har to lån. Et lån i Husbanken med fast rente på 4,9 % og halvårlige forfall. Borettslaget har også et lån i DNB med kvartalsvise forfall og en flytende rente på 2,95 %

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,90 % p.a

Forretningsførerhonorar

Det ble foretatt en økning i forretningsførerhonoraret fra 01.01.2016. Forretningsførerhonoraret ble økt fra kr 249 998,75,- til kr 254 998,75,-

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2016.

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 2016.

Driften i 2016 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.

Oslo, 23.02.2016
Styret i Engelsborg Borettslag

Jan Arne Grønli /s/

Lene Krogvold Jonasson /s/

Åse Rasmussen /s/

Tone Simonnes /s/

Asgeir Skaret /s/

Til generalforsamlingen i Engelsborg Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Engelsborg Borettslag, som viser et overskudd på kr 3 552 135. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Engelsborg Borettslag per 31. desember 2015, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 26. februar 2016

PricewaterhouseCoopers AS

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

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

15 ENGELSBORG BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk 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 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		981 023	4 468 352	981 023	2 025 320
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 552 135	-1 126 597	3 439 300	2 920 558
Tilbakeføring av avskrivning	15	10 242	10 242	0	10 242
Tillegg salgssum anl. midler	15	-2	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 518 082	-2 370 973	-2 456 000	-2 586 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 044 297	-3 487 328	983 300	344 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 025 320	981 023	1 964 323	2 370 120
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		3 268 962	3 337 206		
Kortsiktig gjeld		-1 243 641	-2 356 183		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 025 320	981 023		

15 - ENGELSBORG BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	13 696 754	13 065 023	13 855 000	13 361 000
Andre inntekter	3	276 400	110 508	70 000	120 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		13 973 154	13 175 531	13 925 000	13 481 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-741 379	-740 946	-750 000	-750 000
Styrehonorar	5	-320 000	-320 000	-320 000	-345 000
Avskrivninger	15	-10 242	-10 242	0	-10 242
Revisjonshonorar	6	-9 625	-10 281	-1 000	0
Forretningsførerhonorar		-250 000	-217 388	-252 000	-255 000
Konsulenthonorar	7	-56 710	-18 527	-30 000	-35 000
Kontingenter		-61 200	-61 200	-61 200	-61 200
Drift og vedlikehold	8	-672 115	-4 787 208	-950 000	-1 515 000
Forsikringer		-993 199	-1 119 745	-1 300 000	-1 000 000
Kommunale avgifter	9	-1 510 535	-1 274 091	-1 514 000	-1 532 000
Energi/fyring	10	-1 544 183	-1 641 475	-1 300 000	-1 300 000
Bredbånd / TV-anlegg		-1 547 114	-1 506 656	-1 390 000	-1 300 000
Andre driftskostnader	11	-1 278 256	-1 067 751	-1 125 500	-1 145 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 994 558	-12 775 509	-8 993 700	-9 248 442
DRIFTSRESULTAT		4 978 596	400 022	4 931 300	4 232 558
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	16 305	68 429	0	20 000
Finanskostnader	13	-1 442 766	-1 595 048	-1 492 000	-1 332 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 426 461	-1 526 619	-1 492 000	-1 332 000
ÅRSRESULTAT		3 552 135	-1 126 597	3 439 300	2 920 558
Overføringer:					
Udekket tap			-1 126 597		
Reduksjon udekket tap		3 552 135			

15 - ENGELSBORG BORETTSLAG**BALANSE**

	Note	2015	2014
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	9 062 121	9 062 121
Tomt		364 523	364 523
Andre varige driftsmidler	15	20 485	30 729
SUM ANLEGGSMIDLER		9 447 129	9 457 373
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	16	336 345	799 281
Driftskonto OBOS-banken		1 001 168	236 890
Skattetrekk OBOS-banken		32 895	0
Innestående i andre banker		187 317	164 998
Sparekonto OBOS-banken		1 711 236	2 136 037
SUM OMLØPSMIDLER		3 268 962	3 337 206
SUM EIENDELER		12 716 091	12 794 579
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 304 * 100		30 600	30 600
Udekket tap	17	-20 198 419	-23 750 554
SUM EGENKAPITAL		-20 167 819	-23 719 954
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	29 287 268	31 805 350
Borettsinnskudd	19	2 266 000	2 266 000
Annen langsiktig gjeld	20	87 000	87 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		31 640 268	34 158 350
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		565 459	1 726 560
Skyldig til offentlige myndigheter	21	59 698	58 313
Påløpte renter		113 379	127 199
Påløpte avdrag		215 728	198 755
Energiavregning	22	216 959	172 809
Annen kortsiktig gjeld	23	72 418	72 547
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 243 641	2 356 183
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 716 091	12 794 579

Pantstillelse	24	44 980 000	44 980 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.02.2016
Styret i Engelsborg Borettslag

Jan Arne Grønli /s/

Lene Krogvold Jonasson /s/

Åse Rasmussen /s/

Tone Simonnes /s/

Asgeir Skaret /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.

INNTEKTER

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-forningelse. Tomter avskrives ikke.

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

SKATTETREKSKONTO

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkkonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	11 028 192
Lokaler	891 850
Leietillegg for påbygg	177 184
Lager Thorstensen Jern og Farve AS	12 000
TV	771 120
Kabel-TV	816 408
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 696 754

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Vaskeri	61 200
Salg av loftsareal	187 500
Honorarer fra NRK	4 000
Treningsrom	15 700
Velferd	8 000
SUM ANDRE INNTEKTER	276 400

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-376 163
Overtid	-132 159
Påløpte feriepenger	-72 418
Fri bolig	-106 716
Naturalytelser speilkonto	106 716
Arbeidsgiveravgift	-143 442
Pensjonskostnader	-9 386
AFP-pensjon	-1 641
Yrkesskadeforsikring	-3 020
Arbeidsklær	-3 149
SUM PERSONALKOSTNADER	-741 379

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2014/2015, og er på kr 320 000.

I tillegg har styret, delvis via eksternt DNB kort, fått dekket taxi, gaver, servering og diverse små utgifter for kr 23 483, jf. Note 11.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand - Advokatfirmaet Hulaas	-53 209
OBOS	-3 501
SUM KONSULENTHONORAR	-56 710

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-206 530
Drift/vedlikehold VVS	-152 606
Drift/vedlikehold elektro	-9 896
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-81 946
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-122 863
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 391
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-18 712
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-18 173
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-672 115

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-997 780
Feieavgift	-5 704
Renovasjonsavgift	-507 052
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 510 535

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-157 543
Strøm oljefyr el.bereder	-1 386 639
SUM ENERGI / FYRING	-1 544 183

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-173 527
Verktøy og redskaper	-60 719
Driftsmateriell	-105 853
Vakthold	-118 194
Renhold ved firmaer	-689 491
Diverse driftskostnader	-12 738
Kontor- og datarekvisita	-7 898
Trykksaker	-12 233
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 390
Andre kostnader tillitsvalgte	-23 483
Andre kontorkostnader	-317
Telefon, annet	-329
Porto	-16 144
Drivstoff biler, maskiner osv.	-2 214
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-43 204
Reisekostnader	-379
Bank- og kortgebyr	-3 655
Velferdskostnader	-6 486
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 278 256

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 127
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 999
Renter bank	179
SUM FINANSINNEKTER	16 305

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på lån i DNB	-188 131
Renter på lån i Husbanken	-1 253 934
Omkostninger på lån i DNB	-380
Omkostninger på lån i Husbanken	-60
Andre rentekostnader	-261
SUM FINANSKOSTNADER	-1 442 766

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1941	4 741 877
Oppskrevet 1972	3 728 960
Tilskudd/innbetaling fra utbyggere av loft	-8 265 572
Utbygging av loft, tilgang 2004	8 856 856
SUM BYGNINGER	9 062 121

Tomten ble kjøpt i 1941.

Gnr.229/bnr.127.

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 543.

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

PC med utstyr		
Tilgang 2003	28 096	
Avskrevet tidligere	-28 095	1
Solarium		
Tilgang 1998	35 055	
Avskrevet tidligere	-35 054	1
Traktor		
Tilgang 2004	192 607	
Avskrevet tidligere	-192 606	1
Treningsutstyr		
Tilgang 2013	51 210	
Avskrevet tidligere	-20 484	
Avskrevet i år	-10 242	
		20 487
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		20 487

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-10 242**

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2016)	336 345
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	336 345

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2016, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2016.

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 2,95%. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2013	-7 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 175 508	
Nedbetalt i år	954 142	
		-4 870 350

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.07.2017.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 4,90%. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2002	-35 670 000	
Nedbetalt tidligere	9 689 141	
Nedbetalt i år	1 563 941	
		-24 416 918

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-29 287 268
------------------------------------	--------------------

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-2 272 000
Korrigert innskudd	6 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 266 000

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum	-35 000
Andre innskudd	-52 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-87 000

NOTE: 21**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-32 895
Skyldig arbeidsgiveravgift	-26 803
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-59 698

NOTE: 22**ENERGI TIL AVREGNING**

Sum til avregning 2015	-216 960
SUM ENERGI SOM AVREGNES	-216 960

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-72 418
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-72 418

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 266 000
Pantelån	29 287 268
Påløpte avdrag	215 728
TOTALT	31 768 996

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2015 følgende bokførte verdi:

Bygninger	9 062 121
Tomt	364 523
TOTALT	9 426 644

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Jan Arne Grønli

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Kristin Skare
Åse Rasmussen
Jens Bakkejord

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Asgeir Skaret

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Lene K. Joonasson
2. Thor Berge
3. Jannice Leknes
4. Odd Magnus Nilsen

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Alf Mikalsen

Inger Lise Sagen

E. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Jan Arne Grønli

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Lene K. Jonasson

I valgkomiteen for Engelsborg Borettslag

Henning Johansson
Alf Mikalsen
Inger-Lise Sagen