

Til andelseierne i Engelsborg Borettslag

Velkommen til generalforsamling onsdag 31. mai 2017 kl. 18:00 i det nye velferdsrommet med inngang mellom Trondheimsveien 91 og Trondheimsveien 93

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2016. 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 onsdag 31 Mai 2017 kl. 18:00 i velferdsrommet med inngang mellom
Trondheimsveien 91 og Trondheimsveien 93**

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. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2016

- A) Årsberetning og regnskap for 2016
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om evaluering av baderomsgulv som fellestiltak
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 07.03.2017
Styret i Engelsborg Borettslag

Odd Magnus Nilsen /s/ Jens O Bakkejord /s/ Lene Krogvold Jonasson /s/

Kristin Skare /s/ Asgeir Skaret /s/

ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Odd Magnus Nilsen	Trondheimsveien 103
Styremedlem	Jens O Bakkejord	Trondheimsveien 107
Styremedlem	Lene Krogvold Jonasson	Trondheimsveien 85
Styremedlem	Kristin Skare	Trondheimsveien 91
Styremedlem	Asgeir Skaret	Sars' Gate 80
Varamedlem	Thor Berge	Sars' Gate 74
Varamedlem	Jannicke Berg Leknes	Sars' Gate 80
Varamedlem	Åse Rasmussen	Trondheimsveien 99
Varamedlem	Engle V Ingebrigt Ø Steen	Trondheimsveien 103

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Odd Magnus Nilsen		Trondheimsveien 103
Varadelegert		
Kristin Skare		Trondheimsveien 91

Valgkomiteen

Alf Mikalsen		Trondheimsveien 103
Inger-Lise Sagen		Sars' Gate 68

Styrets arbeid

Arbeid med oppussing av oppganger ble satt i gang i 2016. Kostnaden ble fordelt på 2016 og 2017. Det var ikke nødvendig med låneopptak for å gjennomføre arbeidet, og husleien har ikke blitt økt i perioden.

Styret har planlagt nytt velferdsrom som får egen inngang mellom Trondheimsveien 91 og 93. Rommet blir større, lysere og får bedre lydisolering enn nåværende velferdsrom. Arbeidet ble påbegynt i 2016 og ferdig i 2017.

Markedet for fibersignaler har endret seg siden borettslaget inngikk avtale med OpenNet og Bahnhof i 2013. Styret har fremforhandlet ny avtale med bedre leveranse uten prisøkning. Ny avtale er med HomeNet og trer i kraft høsten 2017.

TV-avtalen med Canal Digital er gyldig i ett år til. Styret vurderer å gå bort fra kollektiv avtale om TV ved utløpet av denne perioden.

For 2018 vil borettslaget budsjettere til omlegging av steinhellene øverst i indregård. Disse har ligget på sandgrunn i et par tiår og blitt skjeve. Vi har også til utredning ny søppelhåndtering med nedgravde søppelrom. I forbindelse med oppgradering av indregård, vil styret vurdere alle innslag som kan være gunstige for beboerne. Styret har allerede mottatt forslag om lekeapparater, flere plasser til sykler og bordtennisbord. Styret tar gjerne imot flere forslag pr. e-post eller i postkassen i Sars' gate 74.

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 ansettelses.

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 2016.

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.

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. Banhof 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
2016 - 2017	Oppussing av oppganger Nytt velferdsrom
2014 - 2015	Sirkulasjon av varmtvann i Sars' gate Fyring- ASV-PV ventiler + ny sirkulasjonspumpe
2013 - 2014	Brannvarsling fellesområder Fibernet Bytte av radiator
2012 - 2013	Oppgradering uterom, beplanting, veier m.m. Nytt låsesystem for fellesarealer/oppganger
2011 - 2012	Maling av alle vinduer og balkongdører Nye brannslukkere og varslere for alle leiligheter 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 kjeler, 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
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

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 gårds plass
1999 - 2000	Installering av nytt kabelanlegg (HFC)
1998 - 1999	Oppgradering av gårds plass med ny kantstein Piperehabilitering/støyisolasjon fyrrom
1996 - 1997	Utskifting av leilighetsdører
1995 - 1997	Opprusting av gårds plass inkl. nye rekkverk ved utetrappene
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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

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 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 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 2016 var til sammen kr 13 432 720,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr -10 295 379,-.

Resultat

Årets resultat på kr 1 839 934,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2016 kr 1 070 515,- 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 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 895 000,- til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har ikke budsjettert med endring i de kommunale avgiftene for 2017.

Energikostnader

I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2016.

Forsikring

Forsikringspremien for 2017 har blitt redusert med kr 6 533,-. Premieendringen er et resultat av at det er mindre skader ifbm varmekabler. Styret har gjort forsikringsselskapet kjent med dette og har dermed fått redusert premien de siste årene.

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 månedlige forfall og en flytende rente på 2,95 %

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret ble økt den 01.01.2017 med kr 6 375,- inkl mva pr år.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2017.

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 2017.

Driften i 2017 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 07.03.2017
Styret i Engelsborg Borettslag

Odd Magnus Nilsen /s/ Jens O Bakkejord /s/ Lene Krogvold Jonasson /s/

Kristin Skare /s/ Asgeir Skaret /s/

Til Generalforsamlingen i Engelsborg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Engelsborg Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 839 934. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap 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 2016, 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 årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke 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 regnskapsestimater 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 og årsberetningen. 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 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, 17. mars 2017

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 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 025 320	981 023	2 025 320	1 070 515
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 839 934	3 552 135	2 920 558	5 963 800
Tilbakeføring av avskrivning	15	10 242	10 242	10 242	0
Tillegg salgssum anl. midler	15	0	-2	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 804 982	-2 518 082	-2 586 000	-2 713 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-954 806	1 044 297	344 800	3 250 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 070 515	2 025 320	2 370 120	4 321 315
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 901 645	3 268 962		
Kortsiktig gjeld		-1 831 130	-1 243 641		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 070 515	2 025 320		

15 - ENGELSBORG BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	13 363 753	13 696 754	13 361 000	14 421 000
Andre inntekter	3	68 967	276 400	120 000	60 000
SUM DRIFTSINNEKTER		13 432 720	13 973 154	13 481 000	14 481 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-708 020	-741 379	-750 000	-750 000
Styrehonorar	5	-345 000	-320 000	-345 000	-345 000
Avskrivninger	15	-10 242	-10 242	-10 242	0
Revisjonshonorar	6	-10 000	-9 625	0	0
Forretningsførerhonorar		-255 000	-250 000	-255 000	-250 000
Konsulenthonorar	7	-22 901	-56 710	-35 000	-35 000
Kontingenter		-61 200	-61 200	-61 200	-61 200
Drift og vedlikehold	8	-1 833 093	-672 115	-1 515 000	-895 000
Forsikringer		-986 666	-993 199	-1 000 000	-1 000 000
Kommunale avgifter	9	-1 530 231	-1 510 535	-1 532 000	-1 532 000
Energi/fyring	10	-2 013 265	-1 544 183	-1 300 000	-1 300 000
Kabel-/TV-anlegg		-1 263 828	-1 547 114	-1 300 000	-1 300 000
Andre driftskostnader	11	-1 255 932	-1 278 256	-1 145 000	-1 049 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 295 379	-8 994 558	-9 248 442	-8 517 200
DRIFTSRESULTAT		3 137 341	4 978 596	4 232 558	5 963 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	12 979	16 305	20 000	0
Finanskostnader	13	-1 310 386	-1 442 766	-1 332 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 297 407	-1 426 461	-1 312 000	0
ÅRSRESULTAT		1 839 934	3 552 135	2 920 558	5 963 800
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 839 934			

15 - ENGELSBORG BORETTSLAG**BALANSE**

	Note	2016	2015
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	9 062 121	9 062 121
Tomt		364 523	364 523
Andre varige driftsmidler	15	10 243	20 485
SUM ANLEGGSMIDLER		9 436 887	9 447 129
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	16	687 234	336 345
Driftskonto OBOS-banken		700 957	1 001 168
Driftskonto OBOS-banken II		36 138	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		29 482	32 895
Innestående i DNB		205 506	187 317
Sparekonto OBOS-banken		1 242 327	1 711 236
SUM OMLØPSMIDLER		2 901 645	3 268 962
SUM EIENDELER		12 338 532	12 716 091
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 304 * 100		30 600	30 600
Udekket tap	17	-18 358 484	-20 198 419
SUM EGENKAPITAL		-18 327 884	-20 167 819
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	26 482 286	29 287 268
Borettsinnskudd	19	2 266 000	2 266 000
Annen langsiktig gjeld	20	87 000	87 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		28 835 286	31 640 268
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 080 855	565 459
Skyldig til offentlige myndigheter	21	54 704	59 698
Påløpte renter		105 396	113 379
Påløpte avdrag		400 628	215 728
Energiavregning	22	116 363	216 959
Annen kortsiktig gjeld	23	73 183	72 418

SUM KORTSIKTIG GJELD		1 831 130	1 243 641
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 338 532	12 716 091
Pantstillelse	24	44 936 000	44 980 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.03.2017
Styret i Engelsborg Borettslag

Odd Magnus Nilsen /s/ Jens O Bakkejord /s/ Lene Krogvold Jonasson /s/

Kristin Skare /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.

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.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	11 028 192
Lokaler	894 000
Leietillegg for påbygg	182 184
Eiendomsskatt	2 569
Medeiers medlemskontigent	12 000
Bredbånd	771 120
TV	473 688
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 363 753

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Vaskeri	36 100
Dividende fra konkursbo	6 212
Honorar fra NRK	7 500
Treningsrom	15 600
Velferdsrom	3 554
SUM ANDRE INNTEKTER	68 967

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-373 722
Overtid	-138 048
Påløpte feriepenger	-73 183
Fri bolig	-106 716
Naturalytelser speilkonto	106 716
Arbeidsgiveravgift	-147 517
Pensjonskostnader	-9 460
AFP-pensjon	-675
Yrkesskadeforsikring	-2 127
Refusjon sykepenge	37 720
Arbeidsklær	-1 008
SUM PERSONALKOSTNADER	-708 020

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 345 000.

I tillegg har styret fått dekket kostnader for kr 36 669, jf. noten om andre driftskostnader.

Beløpet inkluderer renter knyttet til kredittkortet.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-20 328
OBOS	-2 573
SUM KONSULENTHONORAR	-22 901

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-855 174
Drift/vedlikehold VVS	-293 974
Drift/vedlikehold elektro	-349 070
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-42 084
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-45 293
Drift/vedlikehold brannsikring	-72 654
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-164 844
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 833 093

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-3 816
Vann- og avløpsavgift	-977 768
Feieavgift	-6 101
Renovasjonsavgift	-542 546
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 530 231

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-190 062
Olje	-205 346
Strøm oljefyr el.bereder	-1 617 857
SUM ENERGI / FYRING	-2 013 265

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-163 362
Driftsmateriell	-164 205
Vakthold	-114 000
Renhold ved firmaer	-711 769
Diverse abonnement	-13 809
Trykksaker	-4 112
Møter, kurs,	-2 400
Andre kostnader tillitsvalgte / vaktmester	-36 669
Andre kontorkostnader	-1 199
Telefon, annet	-212
Porto	-15 569
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 952
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-12 606
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-2 657
Velferdskostnader	-10 912
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 255 932

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 689
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 091
Renter av kontoer i DNB	199
SUM FINANSINTEKTER	12 979

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter lån DNB	-133 351
Renter lån Husbanken	-1 176 482
Gebyrer lån DNB	-380
Gebyrer lån Husbanken	-60
Renter på leverandørgjeld/overtreksrente OBOS-banken	-22
Andre rentekostnader	-91
SUM FINANSKOSTNADER	-1 310 386

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

Traktor			
Tilgang 2004	192 607		
Avskrevet tidligere	-192 606		
			1
Treningsutstyr			
Tilgang 2013	51 210		
Avskrevet tidligere	-30 726		
Avskrevet i år	-10 242		
			10 242
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			10 243
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-10 242

NOTE: 16

KORTSIKTIGE FORDRINGER

Sykepenger		37 720
Bahnhof AS, bredbånd 01.01.17-31.03.17		190 650
Canal Digital, TV 01.01.17-31.03.17		145 962
DNB lån med forfall 02.01.17		280 705
Safetel AS, alarm 2017		2 985
Securitas, vakthold 01.01.17-31.03.17		29 213
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER		687 234

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2017, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2017.

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 GJELDSBREV LÅN**

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 2,95 %. Løpetiden er 2 år.

Opprinnelig 2013	-7 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 129 650	
Nedbetalt i år	1 163 912	
		-3 706 438

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.07.2017.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 4,90 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2002	-35 670 000	
Nedbetalt tidligere	11 253 082	
Nedbetalt i år	1 641 070	
		-22 775 848

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**-26 482 286****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	-29 482
Skyldig arbeidsgiveravgift	-25 222

SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**-54 704****NOTE: 22****ENERGI AVREGNING**

Sum til avregning 2016	-116 363
------------------------	----------

SUM ENERGI AVREGNING**-116 363**

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: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-73 183
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-73 183

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 266 000
Pantelån	26 482 286
Påløpte avdrag	400 628
TOTALT	29 148 914

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2016 følgende bokførte verdi:

Bygninger	9 062 121
Tomt	364 523
TOTALT	9 426 644

INNKOMNE FORSLAG

Forslag om evaluering av baderomsgulv som fellestiltak

Innsendt av Frederik Hillestad og Inger S. Dalseg pr. e-post 25. april 2017

Vi har lagt merke til både hos oss selv og bekjente naboer at baderomsgulvene som ble lagt ifm. rehabilitering i 2001 har begynt å sprekke opp i fugene. Av alt i et baderom er gulvet noe av det som får hardest medfart. Foreslår at det evalueres om baderomsgulv lagt ifm. rehabilitering i 2001 skal tas. Alternativt hele baderommet om det er mange beboere som ser behov for dette.

Styrets innstilling

Baderom er i utgangspunktet hver enkelt beboers ansvar. Det vil være så forskjellige ønsker og behov for oppgradering at dette ikke er egnet for fellestiltak. Mange har allerede påtatt seg kostnaden selv, f.eks. ved skifte av varmekabler. Styret anbefaler derfor at det ikke blir vurdert å gjøre arbeider på baderommene som fellestiltak.

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

Kristin Skare
Asgeir Skaret

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Odd Magnus Nilsen
Jens Bakkejord
Lene K Jonason

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Thor Berge
2. Jannicke B Leknes
3. Tor Arvid Lund
4. E.V Ingebrikt Steen

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Odd Magnus Nilsen

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Kristin Skare

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Alf Mikalsen
Inger Lise SAgen

I valgkomiteen for Engelsborg Borettslag

Alf Mikalsen
Inger-Lise Sagen