

Til andelseierne i Engelsborg borettslag

Velkommen til generalforsamling onsdag 30. mai 2018 kl. 18:00 i det nye velferdsrommet med inngang mellom Trondheimsveien 91 og Trondheimsveien 93

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 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 30 mai 2018 kl. 18:00 i det nye 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. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2017

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

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) [Sak]
- B) [Sak]

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 1 eller 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, 05.03.2018
Styret i Engelsborg Borettslag

Odd Magnus Nilsen /s/ Jens O Bakkejord /s/ Thor Berge /s/

Lene Krogvold Jonasson /s/ Asgeir Skaret /s/

ÅRSRAPPORT FOR 2017

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Odd Magnus Nilsen	Trondheimsveien 103
Styremedlem	Jens O Bakkejord	Trondheimsveien 107
Styremedlem	Thor Berge	Sars' Gate 74
Styremedlem	Lene Krogvold Jonasson	Trondheimsveien 85
Styremedlem	Asgeir Skaret	Sars' Gate 80
Varamedlem	Hege Ellingsrud	Trondheimsveien 89
Varamedlem	Jannicke Berg Leknes	Sars' Gate 80
Varamedlem	Tor Arvid Lund	Sannergata 10 B
Varamedlem	Engle V Ingebrigt Ø Steen	Åsengata 8 B

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 medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

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 (borett), 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 forurenes i vesentlig grad.

Engelsborg borettslag har 1 ansatt.
Det er ikke registrert noen skader/ulykker i 2017.

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 Renholdseksperthen 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 spredenett. Broadnettleverer bredbåndstjenesten via HomeNet.

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. Brannsløkker 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 betalingsystem
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 utetrapene
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

Arbeid med oppussing av oppganger ble satt i gang i 2016 og fullført i 2017. Det var ikke nødvendig med låneopptak for å gjennomføre arbeidet.

Nytt velferdsrom med egen inngang mellom Trondheimsveien 91 og 93 ble ferdig høsten 2017. Rommet er større, lysere og bedre lydisolert enn tidligere velferdsrom. Beboere kan leie rommet til priser som står oppført på engelsborg.no. Det gamle velferdsrommet er gjort om til møterom for styret.

Avtalen om fibersignaler fra OpenNet og Bahnhof ble sagt opp. Styret inngikk ny avtale med HomeNet som trådte i kraft høsten 2017. Hastigheten er økt fra 50 Mbit/s til 1000 Mbit/s. En enkel trådløs ruter fulgte med løsningen. Denne kan ikke formidle signaler i samme hastighet og har begrenset dekningsområde.

Husleien har ikke blitt økt i løpet av 2017, men 10 % økning fra 2018 ble varslet. Økningen var nødvendig for å opprettholde god likviditet i borettslaget på grunn av den generelle prisøkningen på varer og tjenester som kjøpes inn. Borettslaget har begynt å tære på reservene i stedet for å bygge opp midler til vedlikehold.

Styret har forhandlet ned renten på lånet hos DNB med 0,7 prosentpoeng. Det meste av gjelden vår er i Husbanken. Betingelsene der er gunstige, men ikke gjenstand for forhandlinger.

Styret har observert en annen utvikling i forsikringspremien enn forventet, og derfor forespurt forsikringsavdelingen i OBOS om å innhente nye tilbud.

Borettslaget gjennomførte en vellykket markering av 75-årsjubileumet for bygget vårt denne sommeren. Det var stort oppmøte og god stemning i indregård. Den tradisjonelle markeringen av at julegranen tennes ble gjennomført 1. søndag i advent i det nye velferdsrommet.

På grunn av husleieøkningen, har styret gått bort fra planene om å budsjettere større vedlikehold i indregård i 2018. Planene vil bli tatt opp igjen når vi kan slå fast at reservene har nådd et betryggende nivå.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise 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.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr **13 615 580**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr **-10 689 074**.

Resultat

Årets resultat på kr **2 091 103** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2017 kr **-952 211** 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 31.12.2017 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.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 835 000 til ordinært vedlikehold.

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 er blitt redusert med 60 829 grunnet at det er blitt færre skader i forbindelse med bad.

Lån

Engelsborg Borettslag har to lån ett i DNB med månedlige forfall og flytende rente på 3.1%. Borettslaget har også et lån i Husbanken med flytende rente på 1.58% og halvårlige forfall.

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

Forretningsførerhonoraret er økt med kr 6 375,- for 2018

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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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 2 091 103. 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 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. 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, 13. mars 2018

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 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 070 515	2 025 320	1 070 515	-952 211
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 091 103	1 839 934	5 963 800	4 714 800
Tilbakeføring av avskrivning	15	10 241	10 242	0	0
Fradrag for gjennomført påkostn.	16	-1 069 085	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-3 054 984	-2 804 982	-2 713 000	-3 549 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-2 022 725	-954 806	3 250 800	1 165 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		-952 211	1 070 515	4 321 315	213 589
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 084 624	2 901 645		
Kortsiktig gjeld		-2 036 835	-1 831 130		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		-952 211	1 070 515		

15 - ENGELSBORG BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	13 366 220	13 363 753	14 421 000	14 464 000
Andre inntekter	3	249 360	68 967	60 000	60 000
SUM DRIFTSINNEKTER		13 615 580	13 432 720	14 481 000	14 524 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-745 280	-708 020	-750 000	-750 000
Styrehonorar	5	-344 996	-345 000	-345 000	-363 000
Avskrivninger	16	-10 241	-10 242	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 825	-10 000	0	-1 000
Forretningsførerhonorar		-261 375	-255 000	-250 000	-270 000
Konsulenthonorar	7	-2 638	-22 901	-35 000	-5 000
Kontingenter		-61 200	-61 200	-61 200	-61 200
Drift og vedlikehold	8	-1 873 198	-1 833 093	-895 000	-835 000
Forsikringer		-925 837	-986 666	-1 000 000	-1 000 000
Kommunale avgifter	9	-1 559 078	-1 530 231	-1 532 000	-1 657 000
Energi/fyring	10	-2 128 955	-2 013 265	-1 300 000	-1 340 000
Kabel-/TV-anlegg		-1 374 823	-1 263 828	-1 300 000	-2 000 000
Andre driftskostnader	11	-1 390 626	-1 255 932	-1 049 000	-1 137 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 689 074	-10 295 379	-8 517 200	-9 419 200
DRIFTSRESULTAT		2 926 506	3 137 341	5 963 800	5 104 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 599	12 979	0	0
Finanskostnader	13	-838 002	-1 310 386	0	-390 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-835 403	-1 297 407	0	-390 000
ÅRSRESULTAT		2 091 103	1 839 934	5 963 800	4 714 800
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 091 103	1 839 934		

15 - ENGELSBORG BORETTSLAG**BALANSE**

	Note	2017	2016
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	9 062 121	9 062 121
Rehabilitering	16	1 069 085	0
Tomt		364 523	364 523
Andre varige driftsmidler	15	2	10 243
SUM ANLEGGSMIDLER		10 495 731	9 436 887
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	17	748 900	687 234
Driftskonto OBOS-banken		12 590	700 957
Driftskonto OBOS-banken II		36 192	36 138
Skattetrekkskonto OBOS-banken		31 706	29 482
Innestående i andre banker		33 939	205 506
Sparekonto OBOS-banken		221 297	1 242 327
SUM OMLØPSMIDLER		1 084 624	2 901 645
SUM EIENDELER		11 580 356	12 338 532
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 304 * 100		30 600	30 600
Udekket tap	18	-16 267 381	-18 358 484
SUM EGENKAPITAL		-16 236 781	-18 327 884
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	23 427 302	26 482 286
Borettsinnskudd	20	2 266 000	2 266 000
Annen langsiktig gjeld	21	87 000	87 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		25 780 302	28 835 286
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 421 470	1 080 855
Skyldig til offentlige myndigheter	22	58 308	54 704
Påløpte renter		34 530	105 396
Påløpte avdrag		336 030	400 628

Energiavregning	23	112 648	116 363
Annen kortsiktig gjeld	24	73 849	73 183
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 036 835	1 831 130

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 580 356	12 338 532
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	25	44 936 000	44 980 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.03.2018,

STYRET I ENGELSBORG BORETTSLAG

Odd Magnus Nilsen /s/ Jens O Bakkejord /s/ Thor Berge /s/

Lene Krogvold Jonasson /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.

SKATTETREKKS KONTTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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	5 036
Medeiers medlemskontingent	12 000
Bredbånd	771 120
Kabel-TV	473 688
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 366 220

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Refusjon fra beboer	2 493
Innbetalinger treningsrom	203 100
Innbetalinger velferdsrom	43 767
SUM ANDRE INNETEKTER	249 360

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-383 132
Overtid	-133 295
Påløpte feriepenger	-73 849
Fri bolig	-106 716
Naturalytelser speilkonto	106 716
Arbeidsgiveravgift	-142 252
Pensjonskostnader	-9 532
AFP-pensjon	-873
Yrkesskadeforsikring	-2 125
Refusjon sykepenger	4 922
Personalopplæring, kurs	-3 400
Arbeidsklær	-1 744
SUM PERSONALKOSTNADER	-745 280

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

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2016/2017, og er på kr 344 996.

I tillegg har styret fått dekket kostnader for kr 70 471, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 825.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS	-2 638
SUM KONSULENTHONORAR	-2 638

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Regnbuen malermesterbedrift AS	-675 113
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-675 113
Drift/vedlikehold bygninger	-556 980
Drift/vedlikehold VVS	-288 426
Drift/vedlikehold elektro	-209 534
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-50 555
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-13 631
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 505
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-63 455
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 873 198

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-5 033
Vann- og avløpsavgift	-1 005 399
Feieavgift	-6 101
Renovasjonsavgift	-542 546
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 559 078

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi felles	-173 858
Strøm oljefyr el.bereder	-1 955 097
SUM ENERGI / FYRING	-2 128 955

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-151 415
Verktøy og redskaper	-23 707
Driftsmateriell	-185 038
Lyspærer og sikringer	-8 953
Vakthold	-118 500
Renhold ved firmaer	-729 526
Diverse abbo, hjemmeside, domene, HMSmodulen	-10 188
Trykksaker	-7 174
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Div. velferdsrommet, planter, andre kostnader tillitsvalgte	-70 471
Andre kontorkostnader	-2 812
Telefon	-1 292
Porto	-12 497
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 088
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-31 546
Bank- og kortgebyr	-3 044
Velferdskostnader	-31 276
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 390 626

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 418
Renter av sparekonto i OBOS-banken	970
Renter av kontoer i DNB	211
SUM FINANSINNEKTER	2 599

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter lån DNB	-98 508
Renter lån Husbanken	-730 480
Omkostninger lån DNB	-1 821
Omkostninger lån Husbanken	-3 669
Renter på leverandørgjeld/overtreksrente OBOS-banken	-3 079
Andre rentekostnader	-444
SUM FINANSKOSTNADER	-838 002

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	-40 968	
Avskrevet i år	-10 241	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-10 241****NOTE: 16****REHABILITERING**

Nytt velferdsrom, GK elektro AS	178 991
Nytt velferdsrom, IKEA	18 612
Nytt velferdsrom, Rbbygg AS	697 294
Nytt velferdsrom, Fossum & Kristiansen AS	174 188
SUM REHABILITERING	1 069 085

NOTE: 17**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	2 084
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	746 816
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	748 900

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

NOTE: 18**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: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 3,10 %. Løpetiden er 2 år.

Opprinnelig 2013	-7 000 000	
Nedbetalt tidligere	3 293 562	
Nedbetalt i år	1 229 024	
		-2 477 414

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 1,584 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2002	-35 670 000	
Nedbetalt tidligere	12 894 152	
Nedbetalt i år	1 825 960	
		-20 949 888

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-23 427 302
------------------------------------	--------------------

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum	-35 000
Andre innskudd	-52 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-87 000
-----------------------------------	----------------

NOTE: 22**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-31 706
Skyldig arbeidsgiveravgift	-26 602
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-58 308

NOTE: 23**ENERGIAVREGNING**

Sum til avregning 2017	-112 648
SUM ENERGIAVREGNING	-112 648

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: 24**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-73 849
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-73 849

NOTE: 25**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 266 000
Pantelån	23 427 302
Påløpte avdrag	336 030
TOTALT	26 029 332

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2017 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:**

Odd Magnus Nilsen

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Thor Berge
Carina Hallangen

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Jens Bakkejord
Asgeir Skaret

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Christian Thue Bjørndal
2. Jannicke Berg leknes
3. Christina Hassel
4. Hege Ellingsrud

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Odd Magnus Nilsen

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Jens Bakkejord

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Alf Mikalsen
Inger-Lise Sagen

I valgkomiteen for Engelsborg Borettslag

Alf Mikalsen
Inger-Lise Sagen