

Til andelseierne i Enga Borettslag

Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2018. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Enga Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Enga Borettslag
avholdes tirsdag 7. mai 2019 kl. 18:00 i Vålerenga Bydelshus

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 2018

- A) Årsrapport og regnskap for 2018
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Beboermøte
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 3 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, 20.03.2019
Styret i Enga Borettslag

Hans-Jørgen Hermansen /s/ Julie Sande Jeppesen /2/ Bettina Langli /s/

Bjørn Gunnar Throndsen /s/ Per Gunnar Veltun /s/

ÅRSRAPPORT FOR 2018

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hans-Jørgen Hermansen	Biskop Jens Nilssøns Gt23A
Nestleder	Julie Sande Jeppesen	Biskop Jens Nilssøns Gt23A
Styremedlem	Bettina Langli	Biskop Jens Nilssøns Gt23B
Styremedlem	Bjørn Gunnar Thronsen	Biskop Jens Nilssøns Gt23B
Styremedlem	Per Gunnar Veltun	Biskop Jens Nilssøns Gt23B
Varamedlem	Lynetta Taylor Hansen	Biskop Jens Nilssøns Gt23B
Varamedlem	Wenche Malland	Biskop Jens Nilssøns Gt23A
Varamedlem	Marianne Køien Paulsen	Biskop Jens Nilssøns Gt23B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Hans-Jørgen Hermansen Biskop Jens Nilssøns Gt23A

Varadelegert

Tom Sandbæk Biskop Jens Nilssøns Gt23B

Valgkomiteen

Kjersti Myrene

Biskop Jens Nilssøns Gt23A

Helle Christin Nyhuus

Biskop Jens Nilssøns Gt.23B

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

Generelle opplysninger om Enga Borettslag

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

Gårds- og bruksnummer :

232 128

Første innflytting skjedde i 2006. Tomten på 3 500 m² er festet.

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Enga Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 5 175 162.

Dette er kr 68 838 lavere enn budsjettet. Andre inntekter består av strøm el-bil og salg av nøkler.

Kostnader

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 2 155 698.

Dette er kr 303 302 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det ble satt av et romslig vedlikeholdsbudsjett. Det har ikke vært spesielle vedlikeholdsarbeid.

Resultat

Årets resultat på kr 3 579 947 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2018 ble det innbetalt kr 1 033 382 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigeret for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 2 546 565.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2018 kr 1 569 469 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet «Kommentarer til budsjett for 2019».

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2019. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 429 000 til ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag til grunn en økning på 8,8 % for renovasjon og 9,5 % for vann og avløp for 2019. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå.

Forsikring

Forsikringspremien for 2019 har økt med kr 9 780. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Enga Borettslag.

Lån

Enga Borettslag har ett annuitetslån i Husbanken til en flytende rentesats på 1,50 %. Gjenværende løpetid på lånet er 13 år.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2019)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,80 % p.a

Forretningsførerhonorar

Honoraret for 2018 øker med kr 2 532,50 inkl. mva.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2019.

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 2019.

Driften i 2019 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Enga Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Enga Borettslag sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2018, 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 2018, 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 overholdt 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 omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et



Uavhengig revisors beretning – Enga Borettslag

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 for årsregnskapet 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om andre 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 26. mars 2019
PricewaterhouseCoopers AS

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

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

ENGA BORETTSLAG
ORG.NR. 988 211 893, KUNDENR. 624

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 129 859	832 310	1 129 859	1 569 469
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	3 579 947	2 867 535	2 265 000	2 233 000
Fradrag for avdrag på langs. lån 19	-2 106 955	-2 109 986	-2 145 000	-2 129 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 18	-1 033 382	-460 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	439 610	297 549	120 000	104 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 569 469	1 129 859	1 249 859	1 673 469
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 273 648	1 903 665		
Kortsiktig gjeld	-704 179	-773 806		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 569 469	1 129 859		

ENGA BORETTSLAG
ORG.NR. 988 211 893, KUNDENR. 624

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		2 590 190	2 661 408	2 665 176	2 548 308
Innkrevde felleskostnader	2	2 511 260	2 465 156	2 578 824	2 578 692
Garasjer	10	68 400	68 400	0	0
Andre inntekter	3	5 312	37 196	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		5 175 162	5 232 160	5 244 000	5 127 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 510	-15 510	-16 000	-16 000
Styrehonorar	5	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-5 450	-4 625	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-97 420	-95 045	-98 000	-100 000
Konsulenthonorar	7	-9 800	-27 582	-15 000	-15 000
Kontingenter		-12 800	-12 800	-13 000	-13 000
Drift og vedlikehold	8	-267 427	-409 210	-528 000	-429 000
Forsikringer		-184 797	-175 073	-199 000	-196 000
Festeavgift		-379 764	-379 764	-380 000	-380 000
Kommunale avgifter	9	-372 358	-348 991	-371 000	-407 000
Garasjer	10	-11 934	-51 383	-54 000	-54 000
Energi/fyring	11	-128 261	-153 197	-130 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-250 191	-229 417	-236 000	-256 000
Andre driftskostnader	12	-309 985	-269 279	-304 000	-334 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 155 698	-2 281 876	-2 459 000	-2 475 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		3 019 464	2 950 284	2 785 000	2 652 000
Innbetalt andel fellesgjeld		1 033 382	460 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		4 052 846	3 410 284	2 785 000	2 652 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	10 340	8 676	0	0
Finanskostnader	14	-483 240	-551 424	-520 000	-419 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-472 900	-542 748	-520 000	-419 000
ÅRSRESULTAT		3 579 947	2 867 535	2 265 000	2 233 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 579 947	2 867 535		

ENGA BORETTSLAG
ORG.NR. 988 211 893, KUNDENR. 624

BALANSE

	Note	2018	2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	132 015 000	132 015 000
SUM ANLEGGSMIDLER		132 015 000	132 015 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer	16	70	1 966
Kortsiktige fordringer	17	355 799	292 073
Energiavregning	22	107 767	91 515
Driftskonto OBOS-banken		483 034	414 840
Driftskonto OBOS-banken II		7 087	7 886
Sparekonto OBOS-banken		1 319 891	1 095 385
SUM OMLØPSMIDLER		2 273 648	1 903 665
SUM EIENDELER		134 288 648	133 918 665
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 64		6 400	6 400
Annen egenkapital	18	64 246 092	60 666 145
SUM EGENKAPITAL		64 252 492	60 672 545
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	29 628 877	32 769 214
Borettsinnskudd	20	34 003 100	34 003 100
Annen langsiktig gjeld	21	5 700 000	5 700 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		69 331 977	72 472 314
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		495 039	543 542
Påløpte renter		35 801	44 321
Påløpte avdrag		173 235	175 943
Annen kortsiktig gjeld	23	104	10 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		704 179	773 806
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		134 288 648	133 918 665

Pantstillelse	24	132 008 600	132 008 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2019,

Styret i Enga Borettslag

Hans-jørgen Hermansen /s/

Bettina Langli /s/

Bjørn Gunnar Throndsen /s/

Per Gunnar Veltun /s/

Julie Sande Jeppesen /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

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 130 372
Festeavgift	380 304
Eiendomsskatt	584
Kapitalkostnader på IN-lån	2 591 911
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-1 721
Overført til kapitalkostnader	-2 590 190
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 511 260

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Strøm el-bil	4 887
Salg av nøkler	425
SUM ANDRE INNTEKTER	5 312

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 510
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 510

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2017/2018, og er på kr 110 000.

I tillegg har styret fått dekket middag for kr 4 750, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 450.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-4 800
Møteledelse, Arild Rebbeng regnskap og konsulenttenester	-5 000
SUM KONSULENTHONORAR	-9 800

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-16 200
Drift/vedlikehold VVS	-97 666
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 401
Drift/vedlikehold heisanlegg	-72 947
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 308
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-36 666
Kostnader dugnader	-3 239
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-267 427

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-590
Vann- og avløpsavgift	-218 980
Renovasjonsavgift	-152 788
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-372 358

NOTE: 10**GARASJEREGNSKAP****INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	68 400
SUM INNETEKTER GARASJER	68 400

KOSTNADER GARASJER

Drift og vedlikehold	-11 934
SUM KOSTNADER GARASJER	-11 934

RESULTAT GARASJEREGNSKAP**56 466****NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-100 234
Andre fyringskostnader	-28 027
SUM ENERGI / FYRING	-128 261

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-900
Container	-10 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 875
Driftsmateriell	-1 007
Lyspærer og sikringer	-6 523
Vaktmestertjenester	-118 459
Renhold ved firmaer	-99 194
Snørydding/gressklipping	-32 686
Andre fremmede tjenester	-10 747
Trykksaker	-1 076
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 750
Andre kontorkostnader	-5 072
Telefon, annet	-11 296
Porto	-969
Bank- og kortgebyr	-2 365
Velferdskostnader	-601
Avsetning tap på fordringer	-1 966
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-309 985

NOTE: 13**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	834
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 506
SUM FINANSINTEKTER	10 340

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-5
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-483 235
SUM FINANSKOSTNADER	-483 240

NOTE: 15**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2006	132 015 000
SUM BYGNINGER	132 015 000

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

Gnr.232/bnr.128

Tomten er festet i 99 år fra 2002.

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

NOTE: 16**KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer	10 150
Avsetning tap på fordringer	-8 229
Kundefordring kreditert i 2019	-1 851
SUM KUNDEFORDRINGER	70

NOTE: 17**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	799
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019)	355 000
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	355 799

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2019, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2019.

NOTE: 18**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	34 104 314
Egenkapital fra IN tidligere	45 515 412
Egenkapital fra IN 2018	1 033 382
Reduksjon EK fra IN	-16 407 016
SUM ANNEN EGENKAPITAL	64 246 092

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

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Rentesatsen per 31.12.18 var 1,42 %. Løpetid er 26 år.

Opprinnelig 2006	-92 305 500
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	14 020 874
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 106 955
Nedbetalt tidligere, IN	45 515 412
Nedbetalt i år, IN	1 033 382
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-29 628 877

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006	-34 003 100
SUM BORETTSINNSKUDD	-34 003 100

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Garasjeinnskudd	-5 700 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-5 700 000

NOTE: 22**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-417 924
SUM INNETEKTER	-417 924

KOSTNADER

Fjernvarme	525 691
SUM KOSTNADER	525 691

SUM ENERGIAVREGNING	107 767
----------------------------	----------------

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**

Avregningskonto IN	-104
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-104

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	34 003 100
Pantelån	29 628 877
Påløpte avdrag	173 235
Beregnete IN-forpliktelser	30 141 778
TOTALT	93 946 990

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2018 følgende bokførte verdi:

Bygninger	132 015 000
TOTALT	132 015 000

INNKOMNE FORSLAG

Forslag 1) Beboermøte

Forslagsstiller:

Tom Sandbæk

Saksinformasjon:

Styret pålegges for fremtiden å holde minst ett beboermøte pr. kalenderår, og da helst midt i styreperioden. Formålet med møtet skal være å gi beboerne informasjon om den løpende drift av Enga Borettslag. Møte skal også være åpent for spørsmål fra beboerne. Styret skal sørge for skriftlig innkalling til alle andelseierne med minst 14 dagers varsel, samt oppslag på informasjonstavlen i oppgangene.

Forslaget baserer seg på manglende informasjon, enn si fravær av informasjon og på manglende tilbakemeldinger fra styret på omspurte saker, de to siste styreperioder (2 år).

Styrets innstilling:

Vi støtter forslaget om å avholde minst et beboermøte pr. kalenderår.

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 13 styremøter godt supplert av kommunikasjon på e-post og telefon. Det er i tillegg avholdt regnskapsmøte sammen med forretningsfører. Forretningsfører er også brukt som diskusjonspartner og rådgiver i perioden. Det er sendt ut 2 infoskriv og avholdt et beboermøte i perioden for å orientere om aktuelle saker.

Dugnader

Det er gjennomført 2 dugnader i perioden, en på våren og en på høsten. Vårdugnaden er dette året flyttet før generalforsamlingen for å passe med spesialkonteiner fra Oslo kommune. Vi har også i denne perioden hatt bra fremmøte på dugnadene slik at planlagte aktiviteter ble gjort unna på et par timer.

Hagekomité

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

Parkering

Styret har virkelig forsøkt å få til forbedringer når det gjelder parkering, snø og framkommelighet, men fortsatt ikke lyktes.

Det ble avholdt et beboermøte, 30. oktober 2018, hvor vi informerte om fremdriften og møte med daværende forvalter for nr. 5 i høst. Dette fulgte vi opp i flere e-poster både før og etter årsskiftet. Forvalteren svarte hver gang at han hadde tatt opp saka med de det gjelder, uten at vi så noen resultater av dette. Vi dokumenterte problemet med bilder både som beboere hadde sendt styret, og bilder vi tok selv.

Etter at vi på ny hadde sendt en relativt skarp e-post til forvalteren 23. januar i år, fikk vi dagen etter beskjed om at nr. 5 var solgt til Tellus Eiendom AS.

Vi fikk til et møte med to representanter for dette selskapet på stedet 19. februar. Disse viste også stor forståelse for det vi la fram. Vi ble lovet at både parkering, snørydding og framkommelighet skulle tas opp.

Dagen etter sendte vi over en skriftlig orientering.

Styret finner det rimelig at de nye eierne også må få litt tid på seg, men vi er innstilt på å følge opp framover med tanke på å få til en løsning.

Vannlekkasjer

Vi har i perioden behandlet 3 saker med vannlekkasjer. Det er forskjellige årsaker til lekkasjene. En av sakene kommer av en svakhet i konstruksjonen av avløpet vårt. Det er et for langt strekk med for lite fall på avløpsrøret som gjør at det har lett for å tette seg på grunn av fett og andre uønskede elementer i avløpsvannet. Vannet slår da opp i nærmeste leilighet. Vi har bestilt årlig spyling av dette røret for å redusere risikoen for overslag.

Kontroll av brannvarslingsutstyr

Firesafe har stått for kontroll av alt brannvarslingsutstyr i borettslaget fellesanlegg. Det ble registrert 32 avvik på markeringslys og ledelys. Samt manglende merking og dokumentasjon. Alle avvikene er nå rettet opp.

Fjernvarme

Det har vært noen leiligheter som har hatt lite varme i radiatorene. Vi har hatt rørlegger til å justere varmen for de leilighetene har meldt fra om problemer.

Vi minner også om at selv om radiatorene står av vil det sirkulere varme i leiligheten. Om det blir for kaldt, f.eks. under et åpent vindu, vil radiatorene slå seg på automatisk på grunn av en innebygget "frost sikring". Den eneste måten å slå radiatorene helt av er ved å bruke kranen i skapet på badet.

Eierskifte

Det har vært 4 eierskifter i perioden.

Styret

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

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

Renhold

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

Parkering

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

Nøkler/skilt

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

Dyrehold

Dyrehold må godkjennes av styret. Søknadsskjema ligger på hjemmesiden.

Forsikring

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

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt 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. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Fellesmåling og felles innkjøp av strøm

Borettslaget har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios: Ved salg av leiligheten eller eierskifte må eierskifteskjema/flytteskjema fylles ut. Skjema fås ved henvendelse til Entelios på www.entelios.no. Spørsmål utover dette rettes direkte til entelios.

Fjernvarme

Enga Borettslag får levert fjernvarme fra Fortum Varme AS.

Energimerking

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

Kabel-TV

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

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