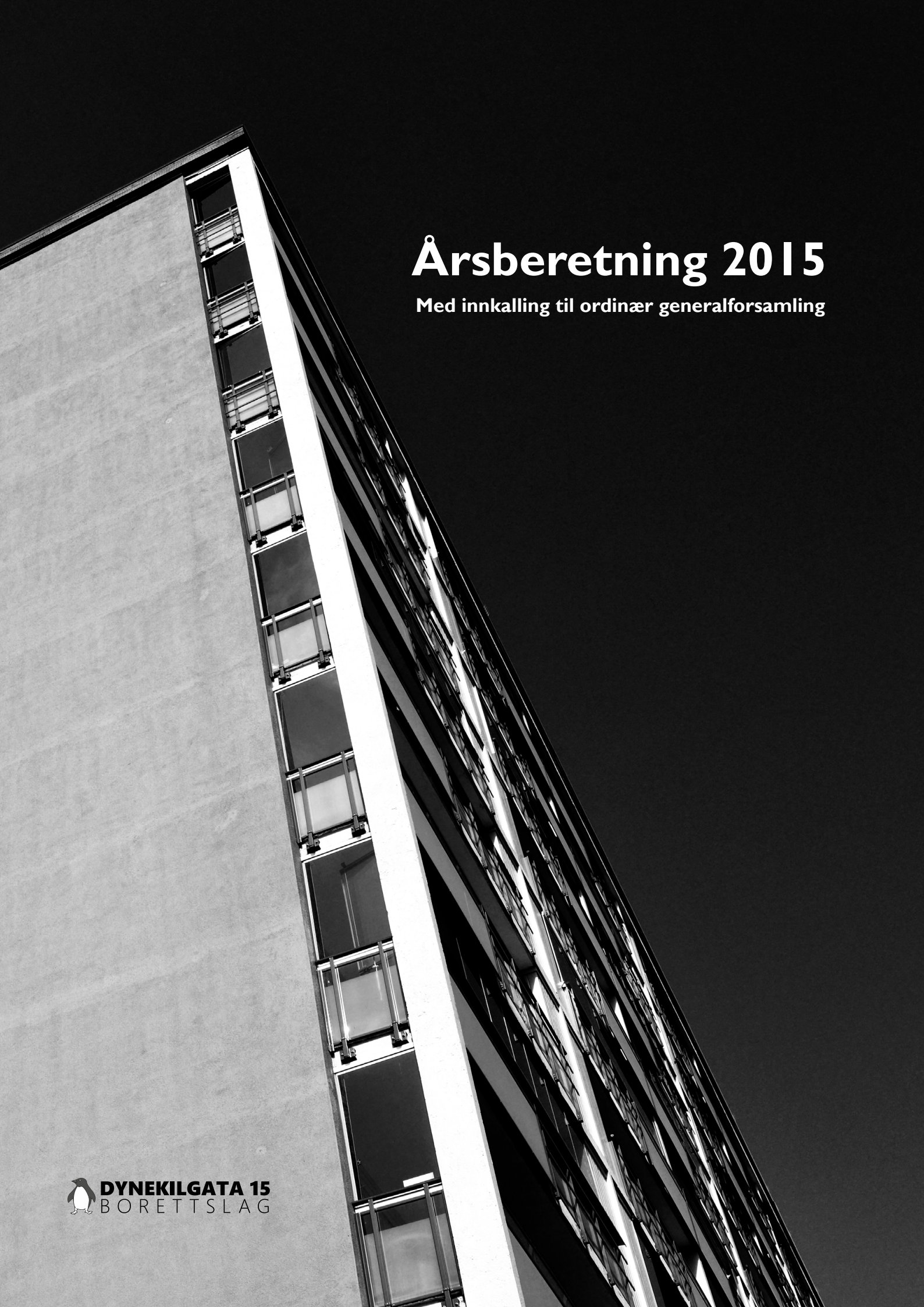




Årsberetning 2015

Med innkalling til ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling

Det innkalles med dette til ordinær generalforsamling i Dynekilgata 15 borettslag:

Tid: Mandag 25. april kl. 18:00

Sted: Styrerrommet, Dynekilgata 15

DAGSORDEN

1. Konstituering

2. Navnefortegnelse.
3. Valg av møteleder.
4. Valg av referent.
5. Valg av to andelseiere til å underskrive protokollen.
6. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

1. Styrets årsberetning for 2015

Kort gjennomgang av borettslagets status og formål, styrets sammensetning, forretningsførsel, forsikringsaker og styrets arbeid. Se forøvrig detaljer i årsberetning.

2. Regnskap for 2015, revisors beretning

Se detaljer for regnskap, budsjett og balanse bakerst i årsmeldingen. Revisors beretning fremlegges på generalforsamlingen.

3. Godtgjøring til styret og revisor

Ordinært styrehonorar for 2016 foreslås økt fra 222.700,- i 2015 til 250.000,-. Begrunnelsen er økt arbeidsmengde og ansvar etter overgangen til OBOS og den generelle prisveksten.

Styret ønsker også generalforsamlingens samtykke til å sette av en prosjektpost på kr. 100.000,- i budsjettet til fordeling for arbeid i prosjektgrupper på hhv. heisprosjektet og VVS-prosjektet. Begge disse prosjektene vil kreve betydelig merarbeid av styremedlemmer og varamedlemmer. Styret ønsker også å redusere bruken av eksterne prosjektledere for å holde kostnadsnivået nede. En tilleggsbevilgning som angitt vil ligge atskillig lavere enn kostnad for ekstern prosjektledelse.

Forslag til vedtak:

Styrehonoraret for 2016 settes til 350.000,- fordelt på

250.000,- i ordinært honorar og 100.000,- i prosjekthonorar til fordeling etter arbeidsmengde under planleggingen av spesifikke rehabiliteringsprosjekter.

4. Budsjett for 2016

Se detaljer bakerst i årsmeldingen. Styret ønsker å fokusere på oppsummerende vedlikehold og generell oppgradering av bygning og fellesarealer. Store deler av det planlagte vedlikeholdet for 2016 er slutført ved tidspunktet for generalforsamlingen.

Videre ønsker styret å jobbe med prosjektering og kartlegging fram mot større rehabiliteringsprosjekter i 2017 (se egne punkter for dette).

5. Utskifting av heiser i 2017

Heisene i bygget er de originale fra byggeåret (1967) og er modne for utskifting. Styret har i 2015 valgt å ikke bruke større summer på vedlikehold og oppgradering av heisene med tanke på at heisene likevel bør skiftes i nær framtid.

I august 2017 kommer nye direktiver som vil gjøre det dyrere å skifte heiser. Det er derfor etter styrets oppfatning en stor fordel om vi prosjekterer og bestiller utskifting av begge heisene i løpet av 2016 med sikte på igangsetting av det nye heisanlegget før det nye direktivet trår i kraft i 2017.

Det er også fordelaktig å være "i forkant" med utskiftingen slik at vi unngår havari på viktige komponenter på det eksisterende heisanlegget med de akutte kostnadene dette medfører. En oversiktlig planlegging og prosjektering gjennom 2016 vil gjøre det lettere å få til en økonomisk og praktisk fordelaktig utskifting.

KONE Heis har hatt befaring av anlegget og har antydnet en pris på komplett utskifting fram til igangsetting på ca. 1.2-1.4 millioner pr. heis eks. mva. Styret foreslår å bruke dette estimatet som en kostnadsramme for utskiftingen, men vil naturligvis også innhente tilbud fra andre leverandører. Styret ønsker imidlertid generalforsamlingens støtte for å gå videre med en

prosess for utskifting i første halvdel av 2017.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å gjennomføre prosjektering og bestilling av nytt heisanlegg for installasjon og ferdigstilling innen august 2017 med en kostnadsramme på 2.8 millioner kroner. Kostnaden forutsettes lånefinansiert på budsjettet for 2017.

Vedtaket omfatter ikke selve bestillingen eller avtaleinngåelse med entreprenør. Dette legges til ekstraordinær generalforsamling høsten 2016.

6. Utskifting av avløpsrør i 2017

Det har i lang tid vært snakket om og delvis planlagt rehabilitering av avløpsrørene i bygget. Etter tidligere vedlikeholdsplaner har dette vært satt opp for gjennomføring i 2017.

Styret har vurdert ulike alternativer og blant annet gjort avveininger mellom full rehabilitering av bad og avløpssystem kontra en strømpeløsning der de eksisterende avløpsrørene renses og kles innvendig med en epoxybasert kledning/strømpe.

Styret vurderer det som uforholdsmessig omfattende og kostbart å gjennomføre en totalrehabilitering av både avløpsrør og bad. Med nærmere 160 enheter vil bare rehabiliteringen av badene komme opp i en totalkostnad på minimum 25 millioner kroner, i tillegg til rehabilitering av felles avløpsrør. Totalsum for en slik rehabilitering vil raskt komme opp i 40 millioner eller mer. Det er også en svært omfattende logistisk utfordring med et slikt prosjekt da store deler av blokk må fraflyttes i lengre perioder mens arbeidet pågår.

Et annet argument mot en slik løsning er at en større andel av leilighetene allerede har gjennomført totalrehabilitering av bad. En ny, felles, totalrehabilitering vil dermed eliminere disse investeringene og i mange tilfeller tilbakestille nyrehabiliterte bad til en enklere standard. Styret anser dette som dårlig ressursforvaltning.

En strømpeløsning vil innebære at vi beholder de eksisterende rørene, men renser og kler disse innvendig slik at tilgroing og innsnevring "nullstilles". Det er tidligere gjort teknisk levetidsanalyse av rørgodset i avløpsstammene som antyder en gjenværende levetid

på minst 50-60 år. Sluk av gammel type, uten klemring, vil freses opp og få innmontert en innsats med klemring slik at hver enkelt andelseier på senere tidspunkt selv kan rehabilitere eget bad til dagens våtromsstandard uten at det omfatter riving av badet under den felles rehabiliteringen. Leiligheter som allerede har fått instøpt sluk med klemring vil ikke bli berørt av dette.

Det er innlevert tilbud på rehabilitering med strømpeløsning fra TT-Teknikk på totalt 7.5 millioner kroner. Styret innstiller på en slik løsning for borettslaget, tatt i betraktning de forholdene som er beskrevet over.

Styret ønsker generalforsamlingens støtte til å gå videre med prosjektering med tanke på igangsetting av en rehabilitering med strømpeløsning i 2017.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å gjennomføre prosjektering med tanke på rehabilitering av avløpssystemet med strømpeløsning med et kostandsestimat på 8 millioner kroner. Selve vedtaket om avtaleinngåelse med entreprenør og finansiering tas opp på ekstraordinær generalforsamling høsten 2016, der nøyaktig pris og vilkår vil fremlegges. Kostnaden forutsettes lånefinansiert på budsjettet for 2017.

7. Innkomne saker

Det er ikke innlevert saker fra andelseierne.

8. Orienteringer og eventuelt

Orientering omkring overgangen til OBOS som forretningsfører og de endringene dette vil medføre for andelseiere og beboere.

I tillegg orienteres det om utfallet av fusjonsplanen mellom OBOS og ELBO. Fusjonen er godkjent på ELBOs generalforsamling 11.04.16 og skal opp til avstemming på OBOS' generalforsamling 18.04.16.

9. Valg

Styreleder Are Solberg ble valgt for 2 år ved generalforsamlingen 2015 og fortsetter i sitt verv i 2016. Nestleder og styremedlem Monica S. Lovasz står på valg i år, men har valgt å ikke stille som kandidat.

Styremedlem Olav-Johan Øye står på valg i år og

FULLMAKT

(Kun én fullmakt pr. andelseier)

Jeg, _____ leil.nr. _____, gir med dette

_____ fullmakt til å avgi stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i Dynekilgata 15 Borettslag 25. april 2016.

Oslo, _____ 2016

Signatur: _____

ønsker å stille til gjenvalg for dette vervet.

Samtlige varamedlemmer velges for ett år av gangen og alle disse vervene er derfor på valg.

Varamedlemmene May Våtvik og Hannah Hildonen ønsker å stille som kandidater til vervene som styremedlemmer som står åpne etter avgangen til Monica Lovasz og Olav-Johan Øye. Styret og valgkomiteen ønsker å innstille begge disse som styremedlemmer for 2 år.

Valgkomiteens innstilling:

Valgkomiteen har i samråd med styret kommet fram til følgende innstilling:

Leder:

Are Solberg	Gjenstår	1 år
-------------	----------	------

Styremedlemmer:

May Våtvik	Ny	2 år
Hannah Hildonen	Ny	2 år
Iver Urke Myklebust	Gjenstår	1 år
Odd Einar Langeng	Gjenstår	1 år

Varamedlemmer:

Paul Hansen	Gjenvalg	1 år
Kristin Ingebrigtsen	Gjenvalg	1 år

Valgkomité:

Jorunn Holstvold	Gjenvalg	1 år
Arild Hauge	Gjenvalg	1 år

Forslag til vedtak (9a):

May Våtvik velges som styremedlem for 2 år.

Forslag til vedtak (9b):

Hannah Hildonen velges som styremedlem for 2 år.

Forslag til vedtak (9c):

Resterende varamedlemmer, Paul Hansen og Kristin Ingebrigtsen, gjenvelges for ett år.

I tillegg gjenstår 2 åpne verv som varamedlem. Ved utsendelse av innkalling og årsmelding har det ikke innkommet navn på kandidater til disse vervene. Valgkomiteen vil fremlegge sin innstilling til nye varamedlemmer på generalforsamlingen

Dersom det ikke foreligger innstilling til nye varamedlemmer på generalforsamlingen må det vurderes om styrets sammensetning skal reduseres til 3 styremedlemmer. I henhold til vedtektene skal det være minst 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer i tillegg til styreleder.

Oslo, 12.04.16

Styret,

Dynekilgata 15 Borettslag



STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2015

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling 25. mars 2015 har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET

Styreleder	Are Solberg	2015-2016
Styremedlem	Monica S. Lovasz	2014-2015
Styremedlem	Iver Urke Myklebust	2015-2016
Styremedlem	Olav-Johan Øye	2014-2015
Styremedlem	Odd Einar Langeng	2015-2016
Varamedlem	Paul Hansen	2015-2016
Varamedlem	Hannah Hildonen	2015-2016
Varamedlem	May Våtvik	2015-2016
Varamedlem	Kristin Ingebrigtsen	2015-2016

VALGKOMITÉEN

Jorunn Holstvold	2015-2016
Arild Hauge	2015-2016

Dynekilgata 15 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948859211, og ligger i Oslo kommune med adresse Dynekilgata 15, 0569 Oslo. Borettslaget består av 160 andelsleiligheter i én bygning.

Borettslaget har som hovedformål 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.

NBBL/PARTNER

Norske Boligbyggelags Landsforbund, der ELBO er medlem, arbeider med informasjon og saker til beste for boligbyggelaget og borettslagene. Gjennom Boligbyggelagens forsikring (Partner) kan medlemsfordeler oppnås for internett, hjemforsikring, reiseforsikring, bilforsikring energi, mm.

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Iht. regnskapsloven § 3 - 3 omfattes boligselskapet av likestillingsloven og det oppfordres derfor ved valg til en jevn fordeling av kjønn i styre, komiteer og utvalg. Borettslagets styre består i dag av fire kvinner og fem menn. Styrets leder er mann.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Borettslaget har ingen ansatte, men følger likestillingslovens bestemmelser og vil tilstrebe likestilling ved eventuelle ansettelser. Det er forøvrig ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i borettslaget.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i

vesentlig grad som følge av driften av borettslaget

INFORMASJON OG KOMMUNIKASJON

Borettslaget har fått nye hjemmesider på www.dynekilgata15.no. Her kan man finne oppdatert informasjon om prosjekter, vedlikehold, feilmeldinger og andre kunngjøringer. Nettsidene har også arkiv med protokoller fra styremøter og generalforsamlinger, digitale kontaktløsninger, automatisert søknadsprosess for parkering med oppdaterte ventelister og mye mer.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av Ensliges Landsforbunds BBL, Oslo (ELBO), i henhold til kontrakt. Borettslagets revisor er RSM Norge AS.

FORSIKRING

Borettslagets eiendom er forsikret i If Skadeforsikring. Forsikringen er en totalforsikring gjennom BBL Partner med polisenummer SP566836.2.1. Egenandelen er kr. 6.000,-.

Totalforsikringen dekker også styreansvar, underslag, rettshjelp, ansvar- og førerulykke, ulykkesforsikring (for styremedlemmer og deltagere på dugnad), ulykkesforsikring for barn og skadedyrbekjempelse ved Anticimex.

Det er utbetalt 1 erstatning i 2015 gjeldende vannskade i leilighet. Borettslaget har praktisert dekning av egenandel ved benyttelse av forsikringen, også der skaden ikke skyldes forhold som borettslaget har ansvar for.

GENERELT OM STYRETS ARBEID

I perioden fra ordinær generalforsamling 25.03.15 og fram til årets generalforsamling 18.04.16 har det vært avholdt 12 styremøter. Ordinær generalforsamling for 2015 ble avholdt med 34 stemmeberettigede andelseiere til stede samt 2 med fullmakter.

Styrets arbeid i driftsperioden 2015-2016 har vært preget av større og mindre omstillinger for borettslaget. Det har blitt gjennomført en lang rekke prosjekter og endringer i bygget, driften og borettslagets administrative forhold. Styret har gjennom sitt arbeid gjennom året hatt fokus på å effektivisere og modernisere driften av borettslaget, kommunikasjonen og samhandlingen med andelseierne og administrasjonen av vedlikehold og rehabilitering.

ORDINÆR GENERALFORSAMLING, MARS 2015

Ordinær generalforsamling ble avholdt 25. mars 2015 kl. 18:00 i styrerommet i Dynekilgata 15. Det ble ikke

protokollført antall fremmøtte stemmeberettigede, men det er bekreftet gyldig avstemming på de saker som krevde dette.

Av hovedsakene som ble tatt opp til diskusjon og vedtak var følgende:

- **Vedtak om bygging av søppelbrønnanlegg** på sørsiden av bygget samt vedtak om finansiering av prosjektet gjennom låneopptak på kr. 760.000,- i Toten Sparebank.
- **Vedtak om tilbakebetaling av beboerandel for nye sikringsskap** som i 2014 ble innkrevd fra de enkelte andelseierne. Vedtaket omfattet finansiering av tilbakebetalingen gjennom låneopptak på kr. 1.222.898,- i Toten Sparebank.
- **Økning av felleskostnader med 25% fra 1. juli 2015.** Økningen var nødvendig pga. budsjettert underskudd og manglende inndekning av dette. Borettslaget vil få full uttelling på inntektssiden av denne økningen først i 2016.

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING, OKTOBER 2015

Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling 28. oktober 2015. Bakgrunnen var styrets vedtak om å anbefale overføring av borettslagets forretningsførsel fra ELBO til OBOS Eiendomsforvaltning.

Det var stort oppmøte på generalforsamlingen med 48 stemmeberettigede og 15 fullmakter. Til stede var også representanter for ELBO, Ensliges Landsforbund (EL) og EL avd. Oslo.

Forslaget fra styret og bakgrunnen for dette ble grundig drøftet over flere timer og avstemming ble gjennomført med totalt 59 avgitte stemmer. *46 stemte for styrets forslag, 12 stemte mot og 1 stemte blankt.*

Styrets forslag om overføring av forretningsførselen til OBOS iendomsforvaltning ble dermed vedtatt av generalforsamlingen.

Forretningsføreravtalen med ELBO ble oppsagt med 6 mnd. oppsigelsesfrist f.o.m. 1. november 2015.

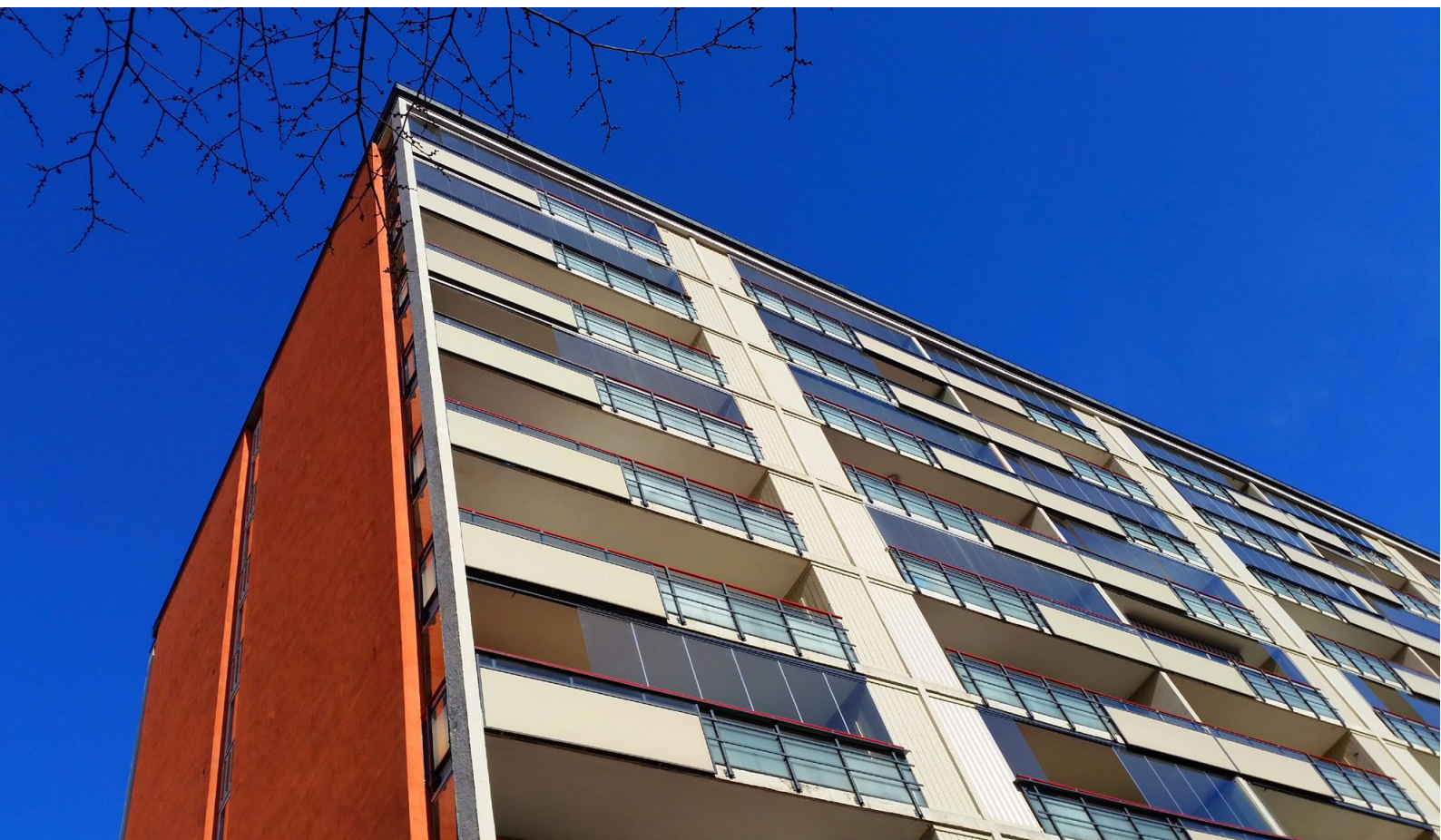
OBOS Eiendomsforvaltning overtar dermed forretningsførselen for borettslaget f.o.m. 1. mai 2016.

Nye nettsider og digitale løsninger

Styret startet arbeidsåret med en total omlegging av eksisterende nettsider og den nettbaserte kommunikasjonen med andelseierne. Den tidligere løsningen var statisk og lite oppdatert og preget av begrensninger og lite bruk.

Styret laget i april 2015 et helt nytt nettsted med ny design og en rekke nye løsninger. Her finner andelseierne nå jevnlig oppdatert informasjon om det som skjer i borettslaget, arkiver med møteprotokoller, teknisk informasjon, kommunikasjons-løsninger for kontakt og bestillinger, online database for drift av parkering og ventelister til denne.

Målet med omleggingen er å gjøre det enklere for andelseierne å kommunisere med styret og samtidig enklere for styret å administrere bestillinger og henvendelser som kommer inn. Styret ønsker å komme bort fra papirbaserte løsninger, samtidig som informasjonen ut skal bli bedre og mer oppdatert.





STYRETS ARBEID OG PROSJEKTER I 2015

Søppelbrønner

På ordinær generalforsamling i 2015 ble det vedtatt å bestille og montere nedgravd søppelbrønnanlegg på sørsiden av bygget. Styret tok opp og gjennomførte vedtaket i samarbeid med Selvaag Prosjekt sommeren og høsten 2015 og anlegget var ferdigstilt i slutten av oktober.

Anlegget har vært i drift et snaut halvår uten store tekniske problemer. Det har imidlertid vært noe uregelmessighet i tømningen som har gjort at blant annet papirbrønnen har stått full ved flere anledninger. Styret har jobbet kontinuerlig med å få avklart denne problemstillingen med kommunen og håper at dette vil rette seg i løpet av kort tid.

Søppelbrønnprosjektet ble noe dyrere enn det som var planlagt og estimert. Opprinnelig budsjett for anlegget var kr. 760.000,-. Under graving av anlegget møtte entreprenøren, Blaker Gårdsmiljø, på fjell som gjorde det umulig å få anlegget så lavt som prosjektert. Løsningen ble å legge anlegget høyere i terrenget, noe som bidro til å øke kostnadene.

Styret ønsket også å utvide asfalteringen rundt anlegget til å dekke skader i dekket rundt transformatorstasjonen og feil i fall rundt sluket ved innkjøringen. I tillegg nødvendiggjorde den høyere plasseringen av anlegget at det måtte produseres og monteres rekkverk rundt brønnene.

Styret vurderer prosjektet som ryddig og effektivt

gjennomført. Kostnadsøkningene skyldes i første rekke forhold som ikke kunne påregnes ved budsjettering, samt noe vedlikehold som styret fant det gunstig å gjennomføre når vi først hadde en entreprenør i arbeid på samme område.

Ved lignende større prosjekter i fremtiden vil styret nøye vurdere bruken av ekstern prosjektleder og eventuelt omfanget av slik prosjektledelse. Gjennom arbeidet med søppelbrønnanlegget har det blitt klart at det påløper betydelige merkostnader ved slik prosjektledelse, muligens større tilleggskostnad enn det borettslaget sparer i gunstigere avtalekostnader.

Dugnader

Det ble avholdt tre dugnader i 2015: To i mai og én i september. På grunn av regn og mye ryddearbeid på den første dugnaden i mai ble det avholdt en mini-dugnad samme uken for å gjøre borettslaget klart til 17. mai.

Hovedoppgaven for den første dugnaden i mai var fjerning av oppsamlede gjenstander i rommet tilknyttet styrerommet, fjerning av hensatte sykler og øvrige gjenstander i fellesarealer, i tillegg til opprydding på utearealene. Dugnadene hadde godt oppmøte og god stemning, men styret oppfordrer flere av blokkas beboere til å delta ved kommende dugnader. Dugnadene er fine anledninger til å bli kjent med naboer og fellesarealer.



Tilbakebetaling for sikringsskap

I forbindelse med oppgraderingen av det elektriske anlegget i blokka i 2014 ble også innmaten i sikringsskapene til de enkelte leilighetene oppgradert. Kostnaden for dette var ikke budsjettet og ble derfor etterberegnet og fakturert de enkelte andelseierne. Det kom etter hvert flere protester mot dette og saken ble derfor avgjort på den ordinære generalforsamlingen.

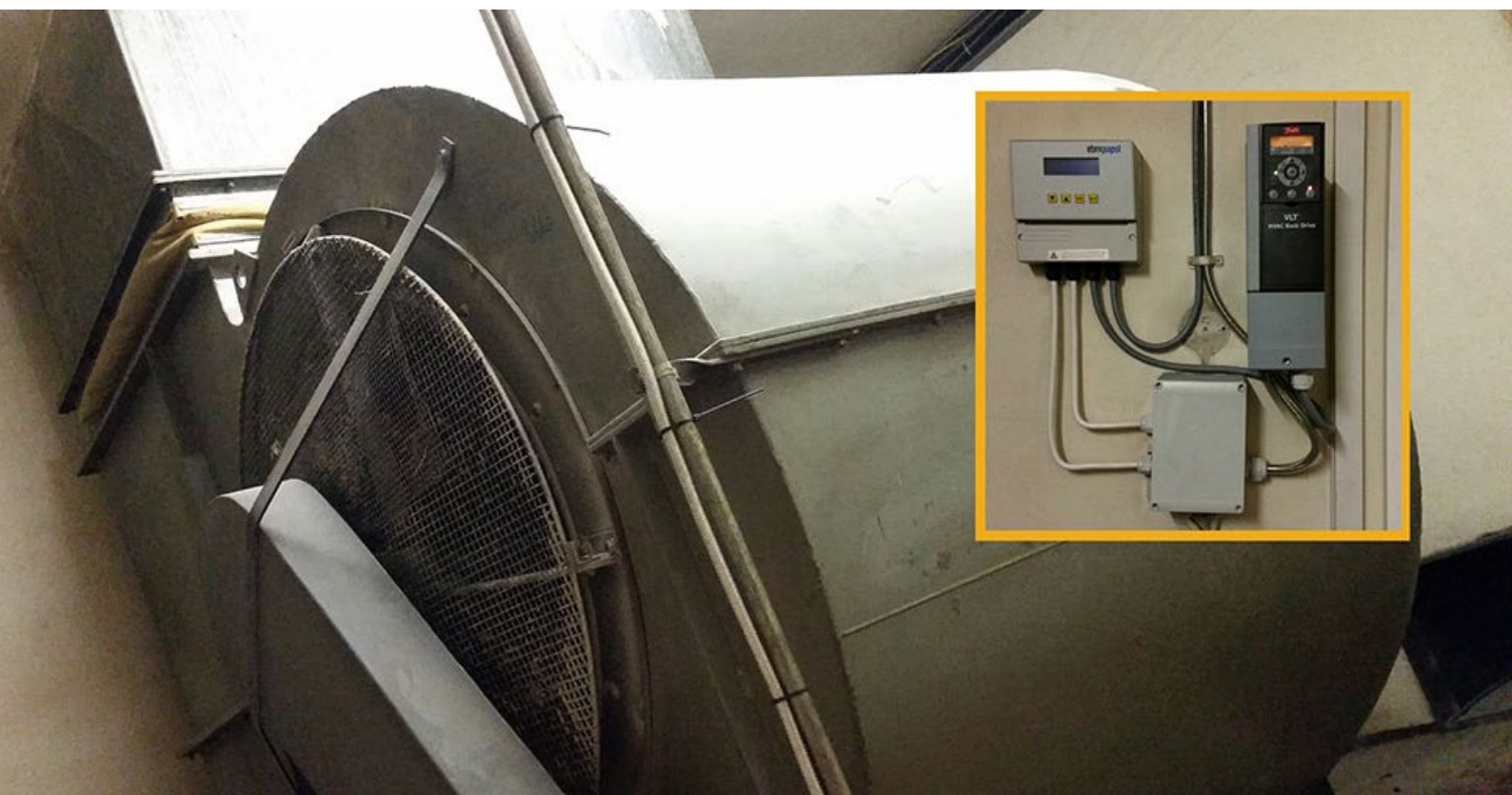
Samtlige andelseiere som hadde innbetalt det fakturerte beløpet fikk dette tilbakeført av ELBO innen utgangen av juni 2015. Kostnaden for oppgraderingen

av sikringsskapene er dermed overført til fellesgjelden for borettslaget og finansiert gjennom låneopptak.

Styring av ventilasjonsanlegget

Det har i mange år vært snakket om en mulighet for styring av ventilasjonsanlegget i bygget. Anlegget er bygget med toppmontert viftehus der motoren har gått for fullt hele døgnet, alle dager, siden bygget var nytt i 1967. Dette er verken økonomisk forsvarlig eller hensiktsmessig for inneklimate.

Styret valgte derfor å gjennomføre montering av





frekvensstyring med tidsstyring på anlegget slik at ventilasjonstrykket nå har full styrke i kjerneperiodene på morgen og ettermiddag/kveld, mens det resten av døgnet reduseres ned mot 50%. Dette reduserer både driftskostnader, slitasje på komponenter og støy.

En viktig effekt av tiltaket er også at mindre varme fjernes fra leilighetene og fellesarealene samtidig som nødvendig ventilasjon opprettholdes. Dette vil i sin tur redusere oppvarmingskostnadene for borettslaget og andelseierne.

Maling av fasade vest

Bodene på balkongene på fasaden mot øst ble malt i 2014 og det var ønskelig å slutføre dette arbeidet i 2015. Styret bestilte og slutførte derfor tilsvarende arbeid på fasaden mot vest på sommeren 2015. Selvaag var prosjektleder og Malermester Buer Drammen AS var entreprenør.

Sanering av coax-nett i fellesarealer

I forbindelse med installasjon av fibernett i blokken høsten 2014 ble det tidligere coax-nettet (kobberkabelnett) koblet fra og overflødig. Dette anlegget hadde fordelersentraler i 2. og 10. etasje med kabelstrekk til leilighetene og de øvrige etasjene. Sentralene hadde form av store bokser montert i hodehøyde på 8 ulike steder i hver etasje. Styret vurderte dette som en potensiell risiko ved bl.a. brannevakuering og ønsket derfor å få disse fjernet.

Det ble innhentet tilbud fra BKT AS, som sto for installasjonen av det nye fibernettet. Tilbudet omfattet imidlertid bare fjerning av boksene og ingen rehabilitering av veggene eller fjerning av kablene. Styreleder

Are Solberg gjennomførte derfor denne saneringen, inkludert rehabilitering av veggene og fjerning av kablene med tilbakestilling til opprinnelig standard for ca. halvparten av pristilbudet fra BKT.

Styret gjør oppmerksom på at coax-kablene fortsatt ligger i de enkelte leilighetene – hovedsakelig gjennom stålrør som strekker seg i skilleveggen mellom kjøkken og stue i leilighetene. Kablene, og tilhørende stålrør, kan fjernes ved behov av den enkelte andelseier.

Styret oppfordrer imidlertid alle som ønsker å fjerne dette om å ta kontakt med styret for avklaring dersom det er den minste usikkerhet rundt hvilke rør og kabler det dreier seg om. Andelseierne er som vanlig fullt ansvarlige for alle arbeider som gjøres på eget initiativ i leilighetene.

Innglassing av balkonger

Den kommunale godkjenningen for innglassing av balkonger gikk ut i mars 2016 og styret ønsket derfor å benytte denne siste muligheten før utløpet av fristen til å få på plass innglassing for de som ønsket det.

Totalt 15 andelseiere var med på bestillingen, der Selvaag Prosjekt også var med som prosjektleder. Monteringen ble avsluttet høsten 2015 til en svært gunstig pris, mye takket være at gjennomføringen av prosjektet var godt planlagt og ryddig gjennomført.

At fristen nå har gått ut innebærer naturligvis ikke at det ikke også senere vil bli mulig å få innglasset balkongen. Men dette forutsetter ny søknad og vil derfor ligge noe fram i tid.



Vaskeriet

Styrets første større utfordring i 2015 var knyttet til den videre driften av fellesvaskeriet. Etter rehabiliteringen av den elektriske infrastrukturen i blokka i 2014 ble de tidligere myntapparatene koblet fra og vaskeriet ble drevet uten inntekter fra høsten 2014 til våren 2015.

Styret vedtok våren 2015 å gå for en abonnementsløsning der brukerne betaler et fast månedsbeløp for bruk av vaskeriet. I forbindelse med dette ble det bestilt og montert et elektronisk adgangssystem fra Hemer Lås AS som gjør det mulig for styret å administrere adgang for de enkelte brukerne. Inntektene fra vaskeriet er derfor igjen sikret og vil i tiden fremover balanseres mot kostnadene ved driften.

Vaskeriet har også vært svært belastet med omfattende tekniske problemer på maskiner og utstyr. Kostnadene til reparasjoner og service på maskinene har vært svært høye. Styret gjennomførte i første halvdel av sin periode flere store reparasjoner og servicearbeider for å få maskinene i normal drift, men uten at det fikk vesentlige konsekvenser for driftssikkerheten.

Styret besluttet derfor i november 2015 å skifte ut alle vaskemaskinene med mindre og rimeligere modeller. De fire industrimaskinene av merket Girbau ble solgt på brukmarkedet og nye maskiner av merket Electrolux MyPro ble bestilt fra DSI Systemer AS. Prisen på de nye maskinene ligger på ca. 1/3 av prisen på de gamle maskinene, uten at kapasiteten er nevneverdig lavere. De nye maskinene er også langt mer stillegående og energieffektive.

De nye maskinene ble montert og satt i drift i desember 2015 og har siden operert uten problemer. Styret regner derfor med at de tekniske utfordringene i

vaskeriet nå er under kontroll og at driften av vaskeriet vil være stabil i tiden framover. Det er planlagt å skifte ut minst én tørketrommel i løpet av 2016.

I forbindelse med utskifting av maskinene ble også serviceavtalen med Roderik Jako oppsagt. Det er ikke inngått ny serviceavtale med nåværende leverandør, DSI Systemer AS, da styret vurderer fordelene ved dette som for små til å oppveier for kostnaden.

Parkering

Styret har i hele 2015 hatt ønske om å overta administrasjonen av borettslagets parkeringsplasser. Etter vedtaket om bytte av forretningsfører ble dette en særlig aktuell utvikling, og fra januar 2016 er det styret som har ansvaret for tildeling av plasser og administrasjon av ventelister.

Med de nye nettløsningene er ventelistene nå tilgjengelige på borettslagets nettsider. Søknad om plass er også digitalisert og gjøres på nettsidene. Ventelistene oppdateres fortløpende ettersom søknader leveres inn.

Det er nå relativt kort ventetid på parkeringsplass på ytre rekke (2-3 mnd.), men fortsatt lang ventetid på garasjeplass og plasser på indre rekke (3-4 år for garasje). Driften av borettslaget i 2016 vil i noen grad bli preget av overgangen til forretningsførsel gjennom OBOS, samt at borettslaget med stor sannsynlighet også vil gå ut av boligbyggelaget ELBO og over i OBOS. Dette avhenger av vedtak på generalforsamlingen til OBOS 18. april. Fusjonsplanen mellom ELBO og OBOS ble vedtatt på ELBOs generalforsamling 11. april.

En slik fusjon vil innebære at Dynekilgata 15 blir et fullverdig borettslag i OBOS og ikke bare et OBOS-forvaltet lag.

PLANER FOR DRIFT OG VEDLIKEHOLD I 2016

Det administrative arbeidet som forretningsfører står for vil hovedsakelig ha betydning for styret, men det vil også merkes av beboerne på flere områder:

- **Det blir mulighet for samlefaktura for fellesutgifter og tilleggsgiffter** knyttet til vaskeri, parkering, bodleie etc.
- **Det blir mulighet for spesifisering av fellesutgifter** der f.eks. andel av fellesutgiftene som dekker nettverk kan spesifiseres.
- **Kontakten med forretningsfører vil nå gå mer gjennom styret** da forretningsfører ikke lenger vil ha kontorer i bygget. Direkte spørsmål om fakturering og betaling vil fortsatt tas direkte mellom andelseier og OBOS.
- **Styret vil overta ansvaret for utlysning av forkjøpsrett, administrasjon av parkering og annet.** Dette gjør at andelseierne i mindre grad oppsøker forretningsfører for slike praktiske saker og at styret samtidig får en tettere oppfølging av borettslagets ressurser og aktiviteter. Siden oppstarten av borettslaget har det vært et svært tett forhold mellom forretningsfører og borettslaget – i en grad som styret gjennom 2015 opplevde som uheldig. Det vil nå bli en mer hensiktsmessig avstand mellom styret og den praktiske driften av borettslaget og forretningsførselen.

VEDLIKEHOLDSPROSJEKTER I 2016

Flere vedlikeholdsrapporter og byggtekniske vurderinger har konkludert med en rekke feil eller mangler som bør utbedres. En del av de mest prekære behovene, som montering av nødlys og fjerning av lysarmatur med PCB, har blitt utført i de siste årene, men det er fortsatt en lengre liste av punkter som ikke er fulgt opp.

Styret har gjennomgått de aktuelle rapportene fra blant annet USBL og Bygg og Eiendomsrevisjon AS) og satt opp en liste over gjenstående arbeider og mangler. Blant disse mindre prosjektene er blant annet følgende tatt med:

- **Utbedring av sprekker, hull og skader på gavlvegger** (puss). Her har det i en årrekke vært et etterslep av vedlikehold som gjør det prekärt å gjennomføre reparasjon før skadene gir ytterligere følgeskader på dypereliggende bygningsdeler.
- **Tekking av takoverbygg over inngang vest**
- **Fuging, tetting og oppretting av aluminiumsdører** på alle innganger.

- **Oppgradering og reparasjon av ventilasjon og beslag, sørvegg** (vegg mot vaskeri).
- **Rep/maling av gulv i kjellernivå, trappeoppgang** nordside.
- **Ledeskilt til innvending stoppekran i kjeller.**
- **Isolering av kaldtvannsrør i kott, alle etasjer.**
- **Utbedring av kaldtvannsledninger og opplegg for vask i kott.**
- **Merking av brannslangeskap** med plogskilt og selvlysende skilt i alle etasjer
- **Merking av slangetilkobling** (tørropplegg) i bøttekott, alle etasjer.
- **Utskifting av lufteventiler i korridorer, samt rensing av luftinntak og utblåsning.**
- **Utskifting og festing av lysarmatur i taket i inngangsparti vest.**
- **Utskifting av all utrangert lysarmatur i tekniske rom og kjellerrom.**
- **Skifte av kaldtvannskraner til vaskemaskiner i vaskeriet.** Samtlige kraner har defekte stoppeventiler.
- **Montere branninstrukser og evakueringsplaner** i alle etg.
- **Installasjon av ståldører** til styrerom i kjeller og til kjellerinngang på nordsiden.
- **Montere lavt ståltrekkverk foran tidligere søppelrom** slik at det er mulig å låse fast MC/moped samt beskytte murvegg.
- **Oppussing av tidligere søppelrom og ombygging til ny sykkelbod.**

Det er også satt av midler på budsjettet for 2016 til vurdering av fuktninnslag og drenering av bygget. Disse problemstillingene er påpekt i tidligere analyserapporter og bør avklares med tanke på fremtidig byggskaade.

Styret ønsker videre å gjøre en analyse av mulighetene for utearealene. Hekken og gresset i «parken» bak blokka er i svært dårlig forfatning og fremstår i dag som falleferdig og lite trivelig. Styret ønsker å innhente forslag og tilbud på oppgradering av dette området slik at vårt borettslag også kan bidra til trivselen i det felles byrommet vi befinner oss i. Nabogårdene har i de siste årene gjennomført store oppgraderinger på sine utearealer og det er ikke urimelig at også vårt borettslag bidrar til oppgraderingen av området.

Utskifting av resterende garasjeporter

Etter skade ble garasjeportene for plass 1-3 skiftet i 2014. Det ble lagt en løs plan om at resterende porter kunne skiftes ved anledning og kapasitet.

Styret vurderer det slik at det er hensiktsmessig å skifte de resterende portene mens vi fortsatt kan få



like porter. Utskifting ble derfor vedtatt og bestilt for gjennomføring i april 2016 og ventes å være klar før generalforsamlingen. Alle porter er bestilt med automatisk portåpner.

Overgang til elektronisk adgangssystem

Borettslaget har både betydelige utgifter og mye arbeid med utskifting og vedlikehold av dørlåser. Det tradisjonelle nøkkelsystemet vi bruker i dag er sårbart ved tap av nøkler og når folk flytter ved at borettslaget ikke kan sperre enkelte nøkler eller brukere. Den mekaniske belastningen ved et nøkkelsystem øker også behovet for jevnlig vedlikehold og service.

Styret ønsker å gå over til et elektronisk adgangssystem på alle borettslagets innganger der systemnøkkel i dag brukes. Dette gjelder alle ytterdører og indre adgangsdører til kjellerkorridorer og kjellerboder, i tillegg til søppelbrønnene.

En slik endring innebærer at alle beboere i stedet for nøkkel får en elektronisk brikke som holdes opp foran en leser som åpner låsen automatisk dersom brikken er autorisert. Ved tap av brikke eller dersom en beboer flytter uten å overlevere brikken, kan den enkelt sperres og/eller erstattes med ny brikke uten at sikkerheten kompromitteres.

Slike adgangssystemer har etter hvert blitt stand-

ard i alle nye boligbygg og blir i stadig større omfang installert ved rehabilitering og oppgradering av eldre bygg. Totalkostnad ved en slik utskifting ligger på 100-150.000,-. Styret vil arbeide med tilbud og prosjektering av slikt system i 2016.

Oppgradering av lysarmatur

Styret har allerede i løpet av 2015 og begynnelsen av 2016 skiftet ut tilnærmet alt av lysarmatur i borettslaget med bevegelsesstyrt og LED-basert armatur som bruker atskillig mindre energi og i tillegg er tilnærmet vedlikeholdsfritt. Dette er et viktig og nødvendig skritt for å gjøre borettslaget mer kostnadseffektivt, driftssikkert og vedlikeholdsfritt.

Styret sa opp vaktmesteravtalen med Gårdpass i november 2015. Avtalen omfattet hovedsakelig skifte av lyspærer samt tilsyn med enkelte tekniske installas-



joner og fjerning av søppel rundt inngangsdører. For denne tjenesten betalte borettslaget rundt 110.000,- i året. Styret var av den oppfatning at denne kostnaden, hovedsakelig for vedlikehold av belysningen, var unødvendig kostbar og uhensiktsmessig. Overgangen til LED-lys og bevegelysesstyrt belysning er derfor også en nødvendig konsekvens av denne oppsigelsen.

Med nye lamper vil borettslaget få betydelig reduserte kostnader til belysning (reduisert til ca. 20% av tidligere forbruk) og ikke minst nærmest eliminert behovet for vedlikehold.

Service og vedlikehold av vaskeriet

Det er satt av midler på budsjettet for service og vedlikehold av maskiner og utstyr i vaskeriet med kr. 40.000,-. Styret regner med at servicebehovet vil være minimalt etter utskifting av vaskemaskinene. Derimot vil det trolig bli behov for å skifte ut minst én tørkerommet. I tillegg er det ønskelig å gjøre noen oppgraderinger av inventar og overflater.

Kostnadene ved drift av vaskeriet dekkes av inntekter fra abonnement. Dette er derfor ikke kostnader som fordeles på alle andelseierne. Justering av abonnementspris for å balansere denne mot aktuelt kostnadsnivå vil bli gjort før sommeren 2016.

Oppslagstavler og infoløsninger

Styret demonterte oppslagstavler og rehabiliterte veggene der disse hadde stått i 2015. Årsaken var vedtak om installasjon av skjermbaserte løsninger fra Engage AS. Disse har vært utsatt i en lengre periode og styret håper at disse er på plass innen juni 2016.

Det vil imidlertid bli hengt opp egen oppslagstavle for beboerne i inngangspartiet i kjelleren innen mai 2015. Denne er tenkt som en dedikert kommunikasjonskanal mellom beboerne.

Styret vil også jobbe videre med utvikling av nettløsningene og integrere disse med den øvrige driften av borettslaget. I forbindelse med overgangen til OBOS vil det også komme på plass bedre administrasjonsløsninger for styret i 2016. Dette vil i stor grad lette styrets administrative arbeid og gjøre kommunikasjonen med andelseierne enda bedre.

Ombygging til ny sykkelbod

Det gamle søppelrommet er ledig etter at søppelbrønnene ble satt i drift. Samtidig er det stort behov for mer sykkelparkering.

I løpet av våren 2016 vil styret sørge for oppussing og oppgradering av det tidligere søppelrommet slik at dette kan brukes som sykkelbod. Dermed vil vi ha to låste sykkelboder med adgang fra østsiden av bygget – i tillegg til den felles sykkelparkeringen i bodarealet i

sørlig
ende av
bygget.

Styret vil også vurdere endring av sykkelparkeringen i sørenden av kjelleren slik at det blir mer orden og ryddighet der. Slik det fremstår i dag er dette en oppbevaringsplass uten oversikt eller sikkerhet, der sykler gjerne blir lesset oppå hverandre og ødelagt over tid. Styret ønsker å redusere parkeringen av sykler her og evt. installere egnede stativer.

Spyling og vedlikehold av avløpsstammer

Enkelte av blokkas avløpsstammer har hatt gjentagende problemer med tilstopping. Borettslaget har ansvar for dette rørsystemet fram til hver enkelt leilighets sluk og problemet sitter i hovedsak bortenfor sluket i de enkelte leilighetene. Styret har derfor i 2015 gjort flere spylinger på borettslagets bekostning for å unngå vannskader og følgeskader etter tiltetting.

Det er satt av penger til en større gjennomspyling av de problematiske stammene i 2016. Dette gjøres i påvente av den større rehabiliteringen som styret ønsker gjennomført i 2017. Det er viktig at borettslaget i mellomtiden gjør nødvendige tiltak for å unngå skader som følge av feil og mangler på anlegget.

Styret ber om at beboere som har gjentagende problemer med avløp fra bad eller kjøkken tar kontakt. Styret vil samordne og bestille spylearbeid i løpet av sommeren 2016 og håper med det at de største problemene kan holdes i sjakk inntil en rehabilitering er gjennomført.

Prosjektering av VVS-rehabilitering

Styret ønsker å prosjektere rehabiliteringen av avløpssystemet med tanke på gjennomføring i 2017. Det er fra før innhentet tilbud på en løsning med rens og innkledning med strømpe med en samlet kostnad på rundt 7,5 millioner kroner.

Styret ønsker ikke å innstille på en total rehabilitering av avløp og bad da dette vil bli en uforholdsmessig høy kostnad på opp mot 40 millioner og i tillegg en nærmest uoverkommelig logistisk oppgave.

Styret ber på generalforsamlingen om støtte for å gå videre med den nevnte rehabiliteringen og innhenting av flere tilbud.

Styret ønsker også i størst mulig grad å unngå bruk av ekstern prosjektledelse da dette medfører betydelige merkostnader. I den grad det er mulig vil styret påta seg et utvidet ansvar for koordinering og prosjektering i samspill med entreprenør.

Prosjektering av heisutskifting

Heisene i bygget er de originale fra byggeår (1966-67) og har vært modne for utskifting i flere år. Det var opprinnelig planlagt en større oppgradering av det eksisterende anlegget i 2015, kostnadsestimert til rundt 300.000,-. Styret valgte å droppe denne oppgraderingen og heller gå for en utskifting innen august 2017.

Styret har vært i kontakt med KONE, som i dag har serviceavtale for heisanlegget, og har fått et foreløpig tilbud på utskiftingen. Kostnaden vil ligge på rundt 1,4 millioner pr. heis og vil gi borettslaget to nye, moderne heiser med full størrelse (samme som dagens store heis), lavere driftskostnader, bedre stabilitet og høyere sikkerhet.

Styret ønsker i 2016 å innhente flere tilbud på utskifting fra andre entreprenører med henblikk på bestilling i 2016 og gjennomføring i første halvdel av 2017.

Ekstraordinær generalforsamling 2016

Styret ser for seg å avholde en ekstraordinær generalforsamling på senhøsten 2016 med tanke på drøfting og vedtak rundt VVS-rehabiliteringen og utskiftingen av heisanlegget.





Restavfall



Matavfall



Restavfall



Plast-
emballasje

TIL 92 180 • restavfallsstasjonen.no

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

Inntekter

Driftsinntektene i borettslaget i 2015 var til sammen kr. 4.932.770,- og er i tråd med budsjetterte inntekter på kr. 4.921.620,-.

Hoveddelen av borettslagets inntekter består i innkrevde felleskostnader med kr. 4.467.280,-. Andre inntekter består i hovedsak av leieinntekter for parkering (351.445,-), boder i fellesarealer (10.600,-), inntekt fra abonnement for fellesvaskeri (46.650,-) og utleie av basestasjon for telekommunikasjon (46.485,-).

Kostnader

Driftskostnadene i borettslaget i 2015 var til sammen kr. 4.982.910,-. Dette er kr. 621.540,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det er brukt mindre til vedlikehold av bygninger enn budsjettet.

Det ble budsjettet med kr. 2.672.900,- i vedlikehold, mens årsregnskapet for 2015 viser en vedlikeholdskostnad på kr. 1.874.740,- som gir en differanse på kr. 798.160,-.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 244.134,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Boligbygget, som innbefatter 156 leiligheter og 4 næringsenheter, er oppført i regnskapet med bokført

verdi på kr 2.528.595,-.

Vedlikeholdskostnader har vært kostnadsført etter hvert som de er blitt utført.

Styret er av den oppfatning at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygningen, og at virkelig verdi av bygningen er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet. Borettslaget har således en faktisk egenkapital som er høyere enn den bokførte egenkapitalen.

Borettslaget framstår således som solid. Årsregnskapet er satt opp etter forutsetningen for fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i framtiden. Årsregnskapet med oversikt over disponible midler og noter gir etter styrets oppfatning en rettvise oversikt over utviklingen og resultatet av borettslagets virksomhet og stilling per 31.12.2015.

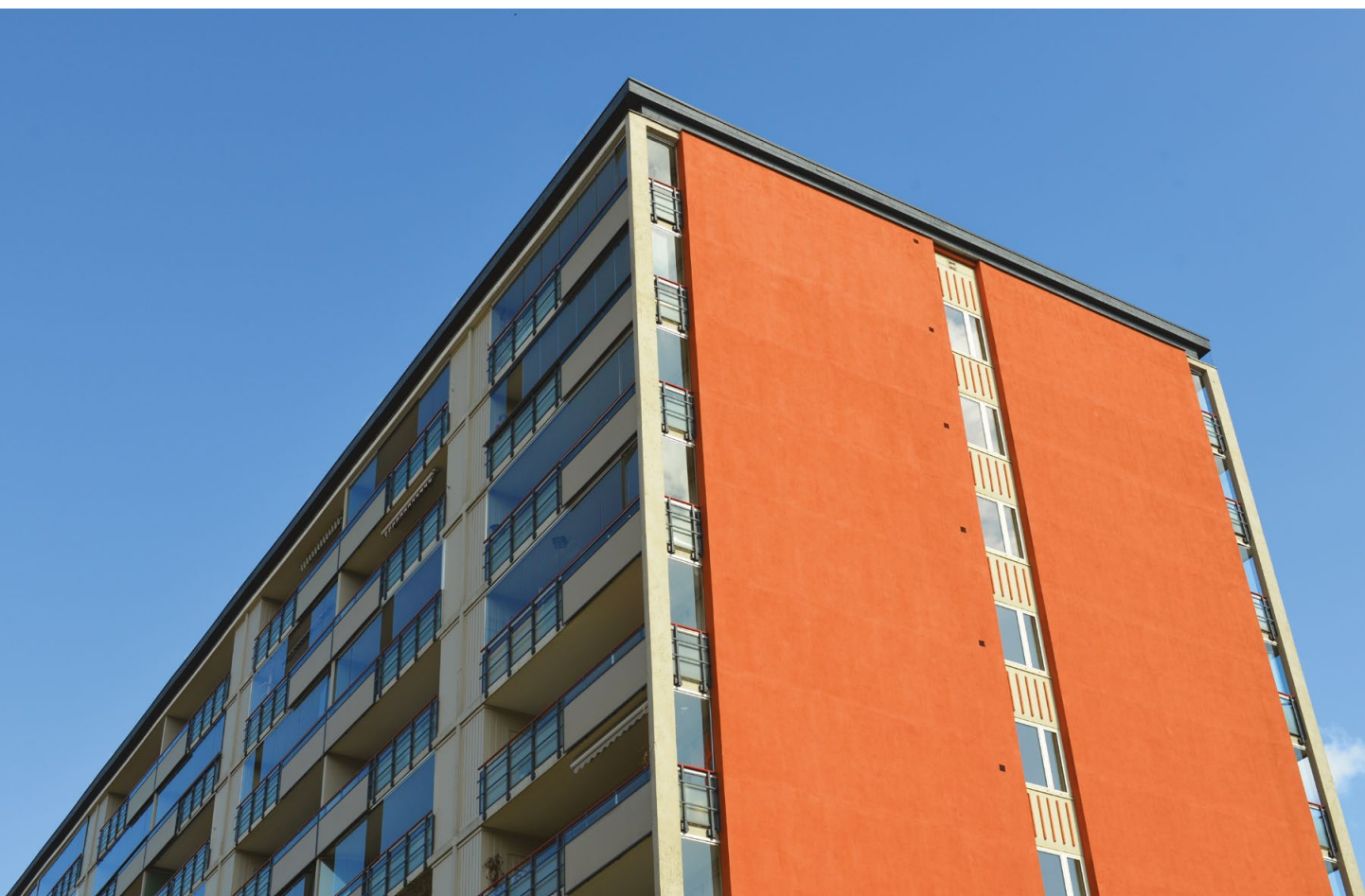
Disponible midler

I henhold til regnskapet for 2015 er borettslagets disponible midler pr. 31.12.15 på kr. 2.263.677,-

For øvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikten som framkommer under noter til regnskapet.

Omsetning og utleie av leiligheter

Det er omsatt 16 leiligheter i 2015. Gjennomsnittlig salgssum har ligget på 2.450.000,-. Åtte leiligheter er registrert utleid. Det er tre juridiske andelseiere i laget.





KOMMENTARER TIL BUDSJETTET FOR 2016

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

Inntektene forventes betydelig økt sammenlignet med 2015. Dette skyldes at vedtaket om 25% økning av fellesutgiftene først trådte i kraft fra 1. juli 2015 og dermed bare ga uttelling på inntektene for halve året 2015. For 2016 vil økningen gi fullt utslag på inntektsiden.

Borettslaget vil derfor forventelig gå med overskudd på driften i 2016 med minst kr. 1.345.210,- og en økning i egenkapital til kr. 3.179.158,-. Dette er fordelaktig med tanke på større vedlikeholdsprosjekter som forventes gjennomført i 2017.

Borettslaget har flytende rente på lånene i Toten Sparebank. Rente er pr. 31.12.15 på 2,85% p.a. En følger nøye med på renteutviklingen. Reservemidler er plassert på særvilkårskonto med rente på 3,4 % på innskudd.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr. 1.237.250,- til større og mindre planlagt vedlikehold og prosjekter som beskrevet i styrets årsberetning. I tillegg er det budsjettet med kr. 300.000,- i uforutsett vedlikeholdsutgifter.

Styret mener dette er nødvendige oppgraderinger og vedlikehold for å ivareta verdien og driftssikkerheten av bygninger og borettslagets øvrige verdier.

Prosjektene er fordelt på oppgraderinger med tanke på økonomisk og administrativ effektivisering og rehabilitering og vedlikehold med tanke på å unngå

verdiforringelse og skader.

Borettslagets bygning fremstår generelt som velholdt og i god stand, men det er et etterslep av mindre vedlikeholdsoppgaver som har vært påpekt i opp mot 10-12 år. I tillegg står borettslaget foran større oppgraderinger på heisanlegg og avløpsrør som etter planen vil prosjekteres i 2016 med henblikk på gjennomføring i 2017.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med noe økte energikostnader sammenlignet med 2015. Dette skyldes i første rekke installasjon av varmekabelanlegg for oppkjøringsrampen til søppelbrønnenanlegget. Slike anlegget bruker tidvis mye strøm i kalde og nedbørstunge perioder. Det vil imidlertid bli klart først ved årsavslutningen av 2016 hvor mye dette vil gi seg utslag i kostnadene.

Det er også gjort store utskiftninger av belysning i fellesarealer og bytte til mer energieffektive maskiner i vaskeriet som forventes å gi en reduksjon i strømforbruket.

Styret gjør oppmerksom på at det kom en betydelig økning i de fakturerte utgiftene til strøm for fellesanlegget etter rehabiliteringen av det elektriske anlegget i blokka i 2014. Styret har lagt ned mye arbeid og tid på å finne ut hva denne økningen skyldes, men har ikke klart å finne noen åpenbare feil ved den nye installasjonen.

Ved oppgraderingen av anlegget ble det opprinnelige 5 målerne for fellesanlegget redusert til 2. Dette gjør det svært vanskelig å sammenligne kostnader og

forbruk langt tilbake i tid. Vi må derfor forutsette at dagens situasjon er den reelle og at det trolig har skjedd feil ved tidligere avlesning eller måling som har gjort at utgiftene til strøm i fellesanlegget har vært lavere enn de reelt burde være i tiden før høsten 2014.

Personalkostnader

Personalkostnader gjelder lønn til tidligere vaktmester Håkon Ringen som nå kun hjelper borettslaget med flagging og andre mindre ting på forespørsel. Personalkostnadene reduseres derfor i 2016. Styret har selv overtatt mange av de vedlikeholds- og tilsynsoppgaver Håkon Ringen tidligere utførte.

Honorar til forretningsfører og revisor

Honorar til forretningsfører og revisor kan antas å bli noe mindre enn budsjettet etter overgangen til OBOS i mai 2016. Det er derimot knyttet noe usikkerhet til størrelsen på disse postene og de beholdes derfor i all vesentlighet som i 2015.

Fremmede tjenester

Det er knyttet noe uforutsigelighet til kostnad for fremmede tjenester. Dette gjelder blant annet snømåking, gressklipping, vaktmestertjenester, containerleie etc. Vaktmesteravtalen med Gårdpass ble

sagt opp i 2015 og vil ventelig gi en reduksjon på rundt 100.000,- på denne posten for 2016.

Forsikring

Forsikringspremien for 2016 har økt med kr. 15.078,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Dynekilgata 15 Borettslag. Forsikringsavtalen vil bli reforhandlet og antas å bli vesentlig rimeligere for 2016.

Lån

Dynekilgata 15 Borettslag har lån i Toten Sparebank på kr. 1.758.000,- pr. 31.12.15 med løpetid til 2040, rentesats 2,85% og årlige avdrag på ca. kr. 250.000 for 2016. For øvrige opplysninger om borettslagets gjeld og pantstillelser henvises det til note 7 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2016. Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2016. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 12.04.16

Styret i Dynekilgata 15 Borettslag

Are Solberg

Monica S. Lovasz

Iver Urke Myklebust

Odd Einar Langeng

Olav-Johan Øye

RESULTATREGNSKAP FOR 2015 (med budsjett for 2016)

	Noter	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2016
Innkrevde felleskostnader		4 467 280	3 644 682	5 100 000
Garasje / parkering		351 445	337 128	370 000
Vask- og tørkeanlegg		46 650	23 700	70 000
Utleie plass basestasjon		46 485	45 754	46 800
Utleie boder		10 600	9 650	7 500
Andre inntekter		10 310	0	0
SUM inntekter		4 932 770	4 060 914	5 594 300
Personalkostnader	(2)	58 011	58 911	40 000
Styrehonorar	(2)	308 406	154 700	250 000
Forretningsførerhonorar		335 198	263 202	340 000
Revisjonshonorar	(2)	18 125	8 750	16 000
Advokathonorar		0	8 500	0
Andre fremmede tjenester		336 807	348 230	350 000
Kontingenter		59 760	61 200	60 000
Prosjektering		10 294	226 208	0
Vedlikehold	(3)	1 874 740	4 108 772	1 237 250
Kabel-TV		585 562	433 331	600 000
Forsikring		243 531	228 453	250 000
Kommunale avgifter		600 885	507 227	600 000
Festeavgift	(8)	125 840	125 840	125 840
Elektrisk strøm		281 459	189 880	300 000
Andre driftskostnader		144 292	67 765	80 000
SUM driftskostnader		4 982 910	6 790 969	4 249 090
Driftsresultat		-50 140	-2 730 055	1 345 210
Finansinntekter og -kostnader				
Renteinntekter		57 033	109 050	30 000
Rentekostnader		251 027	230 374	204 000
Netto finansposter		-193 994	-121 324	-174 000
ÅRSRESULTAT		-244 134	-2 851 379	1 171 210
Endring i egenkapital	(6)	-244 134	-2 851 379	1 171 210

BORETTSLAGETS DISPONIBLE MIDLER

(kontantstrømanalyse)

Disponible midler	Noter	2015	2014	2016 budsjett
Disponible midler pr 01.01		647 551	3 754 659	2 263 677
Årets resultat		-244 134	-2 851 379	1 171 210
Avdrag/opplåning	(7)	1 860 261	-255 729	-255 729
Årets endring disponible midler		1 616 127	-3 107 108	915 481
Disponible midler pr 31.12		2 263 677	647 551	3 179 158

BALANSEREGNSKAP FOR 2015 OG 2014

	Noter	2015	2014
EIENDELER			
Bygning	(3)	2 528 595	2 528 595
Sum anleggsmidler		<u>2 528 595</u>	<u>2 528 595</u>
Bankinnskudd			
Innestående på driftskonto	(4)	689 604	635 029
Innestående på særvilkår		2 130 536	2 303 849
Kortsiktige fordringer			
Restanser- felleskostnader		14 297	29 413
Restanser- garasjerestanser		1 062	2 982
Forskuddsbetalte kostnader		124	274
Andre kortsiktige fordringer			85 125
Sum omløpsmidler		<u>2 835 623</u>	<u>3 056 672</u>
SUM EIENDELER		<u>5 364 218</u>	<u>5 585 267</u>
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital		16 000	16 000
Opptjent egenkapital		-4 396 012	-4 151 878
Sum egenkapital	(6)	<u>-4 380 012</u>	<u>-4 135 878</u>
Pantelån	(7)	7 414 284	5 554 023
Borettsinnskudd	(5)	1 758 000	1 758 000
SUM langsiktig gjeld		<u>9 172 284</u>	<u>7 312 023</u>
Forskuddsbetalt - felleskostnader		133 184	86 654
Forskuddsbetalt - garasje		24 339	19 197
Fakturering strømskap		8 636	1 040 324
Leverandørgjeld		119 108	966 620
Skyldig off.myndighet		31 755	41 467
Annen kortsiktig gjeld		254 924	254 861
SUM kortsiktig gjeld		<u>571 946</u>	<u>2 409 123</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>5 364 218</u>	<u>5 585 267</u>
Pantstillelser	(7)	9 172 284	7 312 023

NOTER TIL REGNSKAPET

NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapsskikk for små foretak.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig lån balanseføres til nominelle verdier på etableringstidspunktet, og korrigeres ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet, uten hensyn til eventuelle senere renteendringer.

Driftsinntekter

Leieinntekter inntektsføres i takt med utleie-perioden, og salg av tjenester inntektsføres når tjenesten utføres.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres til anskaffelseskost og avskrives ikke. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges kostpris. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved vår anskaffelse av driftsmidlet.

Leieavtaler

Leieavtaler er ikke balanseført.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetningen til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene. I tillegg er det foretatt en generell avsetning for å dekke tapsrisiko som ikke var kjent på vurderingstidspunktet.

Skatter

Borettslag er ikke skattepliktig.

NOTE 2 ANSATTE, GODTGJØRELSE, LÅN TIL ANSATTE M.V.

Lønnskostnader:	2015	2014
Lønn	23 546	32 233
Arbeidsgiveravgift	33 834	26 354
Pensjonskostnader		
Andre personalkostnader	631	324
Sum lønnskostnader	58 011	58 911
Gjennomsnittlig antall årsverk:	0,50	0,50
Godtgjørelser (til borettslagets ledende personer)		
Lønn *)	308 406	154 700
Pensjonsforpliktelser	0	
Annen godtgjørelse	0	
Sum	308 406	154 700

*) Kr. 94 156 vedrører feil fra tidligere år, dette skyldes for lav avsetning styrehonorar pr. 31.12.14.

NOTE 3 VARIGE DRIFTSMIDLER OG VEDLIKEHOLD

Bygninger

Anskaffelseskost 01.01.	2 528 595
Tilgang i året	-
Avgang i året	-
Anskaffelseskost 31.12.	2 528 595
Akk. avskrivninger pr. 31.12.	-
Balanseført verdi 31.12.	2 528 595
Anskaffelsesår	1967

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholds-arbeidet er tilstrekkelig for å oppveie for verdi-forringelse av bygningene.

- 1) Utgifter til heisanlegg omfatter bl.a. utskifting av motor i den ene heisen i januar 2015, utgifter til fast serviceavtale (reforhandlet for 2016 med betydelig redusert kostnad) og driftskostnad strøm.
- 2) Det var i 2015 store utgifter til service og reparasjoner av maskiner i vaskeriet. Styret valgte å skifte ut alle vaskemaskiner i desember 2015. Utgiftsposten omfatter også strøm, som fremkommer noe høyere enn reelt da forbruksmåler for vaskerianlegget også tar med andre deler av fellesanlegget.

Årets vedlikehold

Bygninger	474 367
Heiser 1)	172 590
Hage/Veianlegg	58 393
Vaskeri 2)	115 488
Søppelbrønner 3)	1 046 761
Reparasjon/vedlikehold utstyr	7 141
SUM	1 874 740

- 3) Søppelbrønnanlegget ble på ordinær generalforsamling i 2015 vedtatt finansiert ved låneopptak på kr. 760.000,-. På grunn av uforutsette utfordringer som nevnt i styrets årsberetning ble arbeidet mer omfattende og dermed også dyrere. Det påløp også betydlige merkostnader til prosjektledelse enn det som var forutsett. Styret ønsker å redusere bruken av eksterne prosjektledere i tiden fremover.

NOTE 4 BANKMIDLER

Bankmidler	2015	2014
Bundne bankmidler (skattetrekkskonto)	27 228	26 787

NOTE 5 ANTALL ANDELER, ANDELSKAPITAL, BORETTSSINNSKUDD M.V.

	21.12.15	31.12.14
Borettsinnskudd	1 758 000	1 758 000

NOTE 6 EGENKAPITAL

	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 01.01 (negativ)	16 000	-4 151 878	-4 135 878
Årets resultat		-244 134	-244 134
Egenkapital pr. 31.12 (negativ)	16 000	-4 396 012	-4 380 012

NOTE 7 LANGSIKTIG GJELD, PANTSTILLELSER OG GARANTIER

	2015	2014
Bokført gjeld sikret ved pant i eiendommen:		
Gjeld til kredittinstitusjoner *)	7 414 284	5 554 023
Borettsinnskudd	1 758 000	1 758 000
Sum	9 172 284	7 312 023

*) Toten Sparebank, løper til 2040, rentesats 2,85% pr 31.12.2015.
 Årlige avdrag ca kr. 250.000 for 2016.

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler:

Fast eiendom	2 528 595	2 528 595
Sum	2 528 595	2 528 595

Leilighetsopplysninger pr. 31.12.15

Andelsnummer	Gjeld pr. andel	Antall andeler	Sum
49-54, 59-64, 65-70, 75-80, 81-86, 91-96, 97-102, 107-112, 113-118, 123-128, 129-134, 139-144, 145-150, 155-160	57 042	84	4 791 554
1-6, 11-14, 15,16, 17-22, 27-32, 33-38, 43-48	54 397	36	1 958 285
55-58, 71-74, 87-90, 103-106, 119-122, 135-138, 151-154	49 418	28	1 383 697
7, 9, 23-26, 39-42	47 008	10	470 078
8, 1	34 535	2	69 071
Totalt		160	8 672 684

Kr 1 258 400 av totalsummen gjelder festeavgift. Denne gjelden kommer frem ved at størrelsen på årets festeavgift, multipliseres med en fastsatt faktor (tall), som fastsettes av Skattedirektoratet årlig. Faktoren blir oppgitt i Takseringsreglene. Årets faktor er 10.

NOTE 8 TOMT

Tomten er festet i 90 år fra 1966.

