

Årsberetning 2016

Med innkalling til ordinær generalforsamling





ALL PARKERING FORBUDT
Bemannet område
Overgitt til vedlikehold og rengjøring
avfall og beredningsnett og annet
for sikkerhet og trafikk.





Til andelseierne i Dynekilgata 15 Borettslag

Velkommen til generalforsamling tirsdag 02.05.2017
kl. 18.00 i Dynekilgata 15.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2016. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Dynekilgata 15 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.

Husk fremmøteblankett!

Registreringsblanketten nederst på side 5 må fylles ut og leveres av alle som ønsker å avgi stemme på generalforsamlingen - enten du møter selv eller benytter fullmektig. Blanketten må leveres i utfylt stand ved inngangen.

Blanketter finner du også på våre nettsider og ved inngangen til generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling

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

Tid: Tirsdag 2. mai 2017 kl. 18:00

Sted: Styreverrommet, Dynekilgata 15

DAGSORDEN

1. Konstituering

- Valg av møteleder.
- Godkjenning av de stemmeberettigede.
- Valg av referent til å føre protokoll og minst én andelseier som protokollvitne.
- Godkjenning av møteinnkallingen

2. Styrets årsberetning for 2016

Kort gjennomgang av borettslagets status og formål, styrets sammensetning, forretningsførsel, forsikringsaker og styrets arbeid. Detaljer om dette kan leses i årsberetning.

3. Regnskap for 2016, revisors beretning

Se detaljer for regnskap, budsjett og balanse bakerst i årsmeldingen. Revisors beretning vil bli fremlagt på generalforsamlingen og kan også leses i årsberetningen.

Forslag til vedtak:

Årsberetningen og regnskapet godkjennes. Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

4. Godtgjøring til styret

Ordinært styrehonorar for 2017 foreslås økt fra 250.000,- i 2016 til 350.000,- i form av en økning av styrelederhonorar fra 120.000,- til 220.000,-.

Begrunnelsen for at det bes om økt styrelederhonorar er stor arbeidsmengde og mye ansvar som hviler på styreleder. Beregnet ukentlig arbeidsmengde for styreleder, ikke medregnet oppgaver vedrørende rehabiliteringsprosjekter, ligger på rundt 20 timer eller mer. Dette tilsvarer en halv stilling, og kommer i tillegg til ansvaret som påhviler vervet.

Forslag til vedtak:

Styrehonoraret for 2017 settes til 350.000,- fordelt på 220.000,- i styrelederhonorar og 130.000,- i honorar til fordeling etter arbeidsmengde til styrets øvrige medlemmer.

5. Budsjett for 2017

Se detaljer bakerst i årsmeldingen. Styret ønsker å fokusere på videre arbeid med større og mindre vedlikehold og generell oppgradering av bygning og fellesarealer.

Borettslaget vedtok på ekstraordinær generalforsamling i oktober 2016 å gjennomføre tre store rehabiliteringsprosjekter i 2017: *Utskifting av heiser, rehabilitering av avløp og rehabilitering av fasadene på kortsidene av bygget.* Disse prosjektene er nå i gang og forløper gjennom 2017 som planlagt.

Videre ønsker styret å skifte ut dørene i korridorene fra 1. til 10. etg. i bygget, da disse er slitte og utette og flere ganger har vært påpekt som et problem ved tilstandsanalyser av bygget.

Borettslaget har et rammelån fra OBOS Banken som vil dekke kostnad for utskifting av dørene - i tillegg til de allerede vedtatte kostnadene til heis, avløp og fasade. Totalkostnaden til vedlikehold som er tatt inn i budsjettet for 2017 inkluderer kostnaden til utskifting av korridor dørene.

Det er utarbeidet plan og tegninger for utskifting der dagens dører og omramming uten brannklassifisering skiftes til en løsning med klassifisering samtidig som glassflatene beholdes i dørblad og sidefelt. Kostnadene er beregnet til maksimalt 1.600.000,-. Det innhentes tilbud fra minst tre entreprenører og styret fatter vedtak om hvordan utskiftingen evt. gjennomføres etter en totalvurdering av tilbudene. Den anslåtte kostnaden vil være et øvre kostnadstak for prosjektet.

Forslag til vedtak:

Det fremlagte budsjettet godkjennes og styret gis fullmakt til å prosjektere og gjennomføre utskifting av korridor dører i 2017 til en beregnet kostnad på inntil 1.600.000,-.

6. Innkomne saker

Det er ikke innlevert saker fra andelseierne.

7. Bytte av revisor

Styret går inn for bytte av revisor fra RSM Norge AS til PwC Norge (PricewaterhouseCoopers).

Forslag til vedtak:

Borettslagets revisjon overføres til PwC Norge fra og med regnskapsåret 2017.

8. Orienteringer og eventuelt

Orienteringer om fremdrift og videre gang i årets store rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter. Vi er inne i en av borettslagets mest hektiske og begivenhetsrike perioder der store deler av året vil være preget av anleggsarbeid og unntakstilstand.

Styret har i april klippet ned og fjernet hekken rundt parken på baksiden av blokka. Styret vil jobbe videre med en helhetlig plan for dette området og kommer utover året med mer informasjon om fremdriften her.

Under planen for parkanlegget og parkeringsplassene vil det også bli vurdert å bygge ut ladeplasser for elbiler på plassene nærmest trafostasjonen ved innkjøringen. Vedtak om dette utsettes til en helhetlig plan for området kan fremlegges.

9. Valg

Styreleder Are Solberg ble valgt for 2 år ved generalforsamlingen i 2015 og har dermed gjennomført den innvalgte perioden i 2017. Styreleder stiller til gjenvalg for 1 år under forutsetning av generalforsamlingens godkjenning av økt styrelederhonorar (sak 4).

Nestleder/styremedlem Monica Lovasz og styremedlem May Våtvik er ikke på valg i 2017 og blir sittende i sine verv.

Styremedlem Odd Einar Langeng har fratrukket sitt verv i styret og stiller ikke til valg. Styremedlem Iver Urke Myklebust flyttet fra borettslaget i april og ønsker derfor ikke å stille til gjenvalg.

Varamedlemmer velges for ett år av gangen og alle disse vervene er derfor på valg. Varamedlem Kristin Benedicte Ingebrigtsen ønsker å fratre fra sitt verv. Varamedlem Hannah Hildonen ønsker å fortsette i styret som ordinært styremedlem.

Med valgkomitéens forslag til nytt styre får boretts-

laget inn flere nye personer samtidig som en kjerne av det tidligere styret beholdes i en periode med mye omstilling og behov for stabilitet og videreføring av påbegynte oppgaver.

Valgkomiteens innstilling:

Valgkomiteen har i samråd med styret kommet fram til følgende innstilling (alle med adresse Dynekilgata 15):

Leder:

Are Solberg	Gjenvalg	1 år
-------------	----------	------

Styremedlemmer:

Hannah Hildonen	Ny	2 år
Paul Gløersen	Ny	2 år
Monica Lovasz	Gjenstår	1 år
May Våtvik	Gjenstår	1 år

Varamedlemmer:

Silje Hjørungnes	Ny	1 år
Mattias Friberg	Ny	1 år
Per Koren Nesheim	Ny	1 år
Paul Hansen	Gjenvalg	1 år

Delegert til OBOS' generalforsamling:

Are Solberg	Delegat
Monica Lovasz	Vara

Valgkomité:

Jorunn Holstvold	Gjenvalg	1 år
Arild Hauge	Gjenvalg	1 år

Forslag til vedtak:

Valgkomitéens innstilling til styre og delegater for perioden 2016/2017 vedtas.

Oslo, 10.04.17

Styret,

Dynekilgata 15 Borettslag



FREMMØTESEDDEL / FULLMAKT

(Ordinær generalforsamling 2. mai 2017, Dynekilgata 15 Borettslag)

(Alle som ønsker å stemme må levere fremmøteseddel. Kun én fullmakt pr. andelseier)

Navn (stemmeberettiget) _____ leil.nr. _____

Navn på evt. fullmektig _____

(Navn på fullmektiget fylles bare ut dersom den stemmeberettigede har gitt fullmakt til annen fremmøtt)

Oslo, _____ 2017

Signatur: _____



RESERVAT
PÅRBEJDE
Ved A. Møller

Franzose
Gjenvinning
1 Fyll sekken
2 Ring 07855
3 Vi henter

Franzose
Gjenvinning
22 010
1 Fyll sekken
2 Ring 07855
3 Vi henter



STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2016

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling 25. april 2016 har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

Styret

Styreleder	Are Solberg	2015-2017
Styremedlem	Monica S. Lovasz	2016-2018
Styremedlem	Iver Urke Myklebust	2015-2017
Styremedlem	May Våtvik	2016-2018
Styremedlem	Odd Einar Langeng	2015-2017
Varamedlem	Paul Hansen	2016-2017
Varamedlem	Hannah Hildonen	2016-2017
Varamedlem	Paul Gløersen	2016-2017
Varamedlem	Kristin Ingebrigtsen	2016-2017

Valgkomitéen

Jorunn Holstvold	2015-2016
Arild Hauge	2015-2016

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

GENERELT OM BORETTSLAGET

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

Dynekilgata 15, 0569 Oslo
Gårds- og bruksnummer: 226/6

Tomten er festet i 90 år fra 1966.

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.

Dynekilgata 15 Borettslag har én person som er ansatt på timesbasis. Det har ikke vært registrert personskader eller ulykker i borettslaget i løpet av 2016.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

GENERELT OM STYRETS ARBEID

I perioden fra ordinær generalforsamling 25.04.16 og fram til årets generalforsamling har det vært avholdt 12 styremøter. Ordinær generalforsamling for 2016 ble avholdt med 30 stemmeberettigede andelseiere til stede samt 2 med fullmakter.

Styrets arbeid i driftsperioden 2016-2017 har vært preget av store administrative omstillinger for borettslaget, samt arbeid med utredning og igangsetting av omfattende vedlikeholdsprosjekter.

Det er slutført en lang rekke prosjekter og endringer både av teknisk og driftsmessig art. Styret har i sitt arbeid gjennom året hatt fortsatt fokus på å effektivisere og modernisere borettslaget og bygningen, kommunikasjonen og samhandlingen med andelseierne og administrasjonen av vedlikehold og rehabilitering.

I august 2016 gikk borettslaget inn som fullverdig medlemslag i OBOS sammen med de øvrige tidligere medlemslagene i ELBO. Dette skiftet markerte en helt ny hverdag både for andelseierne og styret. Styret har opplevd overgangen som svært positiv og konstruktiv.

RETNINGSLINJER FOR STYRETS ARBEID

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.

PARKERING

Borettslaget disponerer 15 garasjeplasser og 58 utendørs parkeringsplasser som leies ut etter venteliste. Det er for tiden kun utleie til interne søkere ettersom det er lange ventelister, men det er fremdeles noen eksterne leietakere som beholder sine plasser på gamle kontrakter.

De som ønsker plass kan sette seg på venteliste på borettslagets nettsider eller ta kontakt direkte med styret. Den første på ventelisten kontaktes av styret så fort en plass blir meldt ledig.

NØKLER OG SKILT

Nøkkelsystemet til ble erstattet med et elektronisk adgangssystem i 2016. Borettslagets forvalter selv produksjon og administrasjon av nøkkelbrikker. Brikker bestilles/kjøpes ved direkte henvendelse til styret. På samme måte meldes tap av brikker og feil eller skader på systemet.

Pris for adgangsrikke er for 2017 kr. 100,-.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles gjennom eget bestillingsskjema på borettslagets nettsider eller

ved direkte henvendelse til styret. Borettslaget dekker under normale omstendigheter kostnader til skilt begge typer skilt.

Dørskilt dekkes ikke av borettslaget og er ikke påbudt.

BODER

Selskapet har 6 små boder i tilknytning til korridorene som leies ut for kr 1 200,- pr år, samt én større bod i kjeller som leies ut for kr 4 200 pr år. Alle bodene leies ut etter venteliste. Kontakt styret dersom du ønsker å sette deg på venteliste for bod.

FORSIKRING

Borettslagets eiendommer er forsikret i OBOS Skade-forsikring AS med polisenummer 13523. 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 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 hjem-forsikring som dekker innbo og løsøre.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I følge 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.

Røykvarslere og brannslukkere som er montert i hver leilighet tilhører borettslaget og skal ikke fjernes ved flytting. Varslerne har ikke utskiftbart batteri og er beregnet å vare i ca. 10 år. Defekte varslere meldes til styret og skiftes ut av borettslagets samarbeidspartner, Trygg & Sikker AS.

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 uteplasser. 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.

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

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 kan lastes ned fra borettslagets nettsider eller 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.

ENERGIMERKING

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



STYRETS ARBEID OG PROSJEKTER I 2016

ORDINÆR GENERALFORSAMLING, 25. APRIL 2016

Ordinær generalforsamling ble avholdt 25. april 2016 kl. 18:00 i styrerommet i Dynekilgata 15. Det var 30 fremmøtte med stemmerett i tillegg til 2 godkjente fullmakter. Av hovedsakene som ble tatt opp til diskusjon og vedtak var følgende:

- **Vedtak om utskifting av heiser:**
Styret gis fullmakt til å gjennomføre prosjektering med henblikk på bestilling av nytt heisanlegg for installasjon og ferdigstilles 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 entreprenører. Dette legges til ekstraordinær generalforsamling høsten 2016.
- **Vedtak om rehabilitering av avløpsrør:**
Styret gis fullmakt til å gjennomføre prosjektering med tanke på rehabilitering av avløpssystemet med strøpeløsning eller sprøyting. Selve vedtaket om avtaleinngåelse med entreprenør og finansiering tas opp på ekstraordinær generalforsamling høsten 2016 der nøyaktig pris og vilkår fremlegges. Kostnaden forutsettes lånefinansiert i 2017.

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING, 25. OKTOBER 2016

Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling 25. oktober 2015 med spesifikt fokus på store vedlikeholdsprosjekter for 2016 og 2017. Det var 48 fremmøtte med stemmerett i tillegg til 8 godkjente fullmakter.

Blant hovedsakene var utskiftingen av heiser, rehabilitering av avløpsrør og utskifting av adgangssystemet i blokka. I tillegg ble det fremlagt forslag om totalrehabilitering av isolasjon og pussdekke på gavlveggene etter at det ble avdekket alvorlige feil på dette sommeren 2016. Det ble også vedtatt finansiering og avsatt midler til intern prosjektledelse.

- **Vedtak om utskifting av heiser:**
Generalforsamling godkjente enstemmig styrets innstilling til kontraktinngåelse med Myhre Heis & Elektro for utskifting av heisanlegget i 2017, med totalpris på ca. 2.915.000,-.
- **Rehabilitering av avløpsrør:**
Generalforsamlingen godkjente enstemmig styrets innstilling på kontraktinngåelse med Proline Norge AS for komplett rehabilitering av avløpssystemet i 2017, med totalpris på ca. 5.350.000,-.
- **Rehabilitering av gavlvegger:**
Generalforsamlingen godkjente enstemmig styrets

innstilling på kontraktinngåelse med MTB Bygg AS for totalrehabilitering av gavlveggene og tilhørende murvegger i 2017 med totalpris på 1.269.000,- (inkl. mva).

- **Lånefinansiering av rehabilitering:**
Generalforsamlingen godkjente enstemmig styrets innstilling på lånefinansiering av rehabiliteringsprosjekter i 2017 med totalt ca. 9.534.000,- med eventuelle uforutsette tillegg gjennom rammelån i OBOS-banken.
- **Fristilling fra Ensliges Landsforbund:**
Generalforsamlingen godkjente enstemmig styrets innstilling på vedtektsendring som fristiller borettslaget fra Ensliges Landsforbund (gjennom tvungent medlemskap for andelseierne) samt vedtektsfesting av tilknytningen til OBOS.

OVERGANGEN TIL OBOS

Første halvdel av 2016 var sterkt preget av borettslagets overgang til OBOS. Dynekilgata 15 var det første medlemslaget i tidligere ELBO som gikk over til OBOS som forretningsfører. Årsaken var både samarbeidsproblemer, økonomi og tilgang på nødvendig kompetanse og verktøy.

Etter at Dynekilgata 15 ble tilknyttet OBOS gjennom denne avtalen valgte ELBO å gå i forhandlinger med OBOS om fusjon av selskapene. Denne fusjonen

ble senere godkjent av alle de tidligere medlemslagene i ELBO og samtlige lag gikk dermed over som fullverdige medlemslag i OBOS i august 2016.

Overgangen innebar at ELBO som boligbyggelag ble lagt ned og at de tidligere lagene ble overført til OBOS med ansienniteten fra ELBO-systemet intakt.

Etter styrets oppfatning har andelseierne fått betydelige fordeler av overgangen, både i form av lavere kostnader bedre tilbud, og også ved at de beholder sin ansiennitet fra ELBO og får denne overført til OBOS, der de nå har tilgang på et marked på flere titalls tusen boliger gjennom forkjøpsrett.

Styrets arbeid har vært preget av ryddighet, godt samarbeid og ro etter overgangen til OBOS.

UTSKIFTING AV LAMPER I KORRIDORER OG FELLESAREALER

Styret startet i 2015 arbeidet med å skifte ut lamper i bygget til LED-armatur. Dette arbeidet ble slutført i 2016 med komplett utskifting av all lysarmatur i beboer- og kjellerkorridorer til bevegelsesstyrte LED-lamper. Hensikten med utskiftingen har vært både å eliminere behovet for bytte av pærer og annet ettersyn og å senke strømforbruket. Borettslaget har tidligere hatt en egen vaktmesteravtale til en kostnad på rundt 120.000 i året knyttet til utskifting av lyspærer. Denne avtalen ble sagt opp fra 2016 etter at nye lamper kom på plass.





OPPGRADERING AV VASKERIET

Vaskeriet ble utstyrt med nye vaskemaskiner i desember 2015 og januar 2017 og har etter dette vært i drift helt uten service- eller vedlikeholdskostnader. I 2015 var servicekostnadene på vaskemaskinene alene på nærmere 50.000 kroner. De nye vaskemaskinene som ble installert ved årsskiftet 2015/16 hadde en samlet kostnad på ca. 45.000, altså lavere enn den tidligere årlige servicekostnaden.

På våren 2016 ble også den minste tørketrommelen skiftet ut med en ny, som fortsetter å supplere den store tørketrommelen. Den store trommelen blir beholdt, da den har fungert bra og er helt nødvendig for effektiv bruk av vaskeriet.

Utskiftingen av maskiner har vært helt nødvendig for å sikre stabil drift og forutsigelighet for brukerne av vaskeriet.

Høsten 2016 ble vaskeriet stengt i en uke for en total oppussing og oppgradering. Gulvet ble skrapet ned til betongdekket og malt opp, veggene og taket sparklet og malt og innredningen skiftet ut til vegghengt type med mer oppbevaringsplass og et lysere og lettere utseende. Det ble også installert spyleutstyr, nytt materiell for renhold og støvsuger. I tillegg ble de tre vinduene i vaskeriet skiftet ut mot slutten av 2016. Det er laget nye gitter til montering på utsiden, og disse kommer

på plass i forbindelse med rehabilitering av fasaden i 2017.

BRANNSIKRING

Det har vært påpekt manglende skilting og markering av branninstallasjoner ved flere tilstandsvurderinger av bygget. Styret tok i 2016 tak i dette og installerte godkjent merking av brannslanger, tørropplegg, stoppekraner og elektriske installasjoner. I tillegg ble det installert ekstra brannslukkere i bodrommene i kjelleren. Dette er mindre oppgraderinger som man kanskje ikke legger så godt merke til i det daglige, men som vil ha stor betydning ved en eventuell brann.

UTSKIFTING AV ADGANGSSYSTEM

Utskifting av det tradisjonelle låssystemet til et elektronisk adgangssystem ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling i 2016 og slutført ved årsskiftet 2016/2017. Med dette har nå alle dører inn til bygget og til fellesarealer som bodrom tilgang utelukkende med elektronisk brikke.

I valget mellom ekstern og intern administrasjon av systemet valgte styret å gå for en intern løsning. Det innebærer at det er borettslaget selv, gjennom styret, som står for produksjon, håndtering og salg av nøkkelbrikker. Dette gjør det enklere, raskere og langt rimere





ligere å utstede nøkler enn ved en ekstern løsning. Det gjør det også lettere for styret å gå inn og sperre tilgang ved tap av brikker. Det er naturligvis fullt mulig å gå over til en ekstern administrasjon på et senere tidspunkt dersom et annet styre ønsker det eller andre forhold gjør dette aktuelt.

Det ble opprinnelig vurdert å bruke samme elektroniske nøkkelsystem på søppelbrønnene. Dette ble droppet under installasjonen, både fordi det var teknisk utfordrende og fordi det ble vurdert som lite hensiktsmessig med fortsatt låste brønner. Borettslaget er omgitt av naboer med åpne løsninger og vårt eget anlegg er plassert tett inntil bygget og utenfor rekkevidde for uvedkommende.

PARKERING

Borettslaget har i mange år hatt en avtale med Oslo Parkeringsservice for håndtering av feilparkering på borettslagets område. Styret har ikke vært fornøyd med denne avtalen og har derfor inngått ny avtale med P-Service. Det forventes at det nye selskapet overtar håndteringen fra mai 2017.

Det vil også komme nye regler for bruk av gjesteparkeringen i løpet av 2017. Det har vært en tendens til langtidsparkering på disse plassene, noe vi ønsker å stramme inn på med tanke på hvor mange beboere det er i blokka og at det bare er tre gjesteplasser tilgjengelig.

NY SYKKELBOD

Det tidligere søppelrommet ble frigjort etter overgangen til søppelbrønnenanlegget. Styret valgte derfor å pusse opp dette rommet og innrede det som ekstra

sykkelbod. Styret gjorde denne jobben på dugnad i 2016 og boden var klar til bruk på sensommeren.

Borettslaget har dermed tre områder/rom for oppbevaring av sykler - to egne sykkelboder med inngang fra utsiden og et rom i tilknytning til bodene i sørenden av kjelleren.

ØVRIG VEDLIKEHOLD

I tillegg til større vedlikeholdsoppgaver er det gjort en lang rekke mindre vedlikeholdsarbeid gjennom 2016. Styret har tatt tak i påviste problemområder fra tidligere byggt tekniske tilstandsrapporter og systematisk utbedret de feil og mangler som har vært påpekt. Hensikten har vært å komme ajour med manglende vedlikehold og utbedring i løpet av 2016, i påvente av de store vedlikeholdsprosjektene som vil pågå gjennom 2017. Av mindre utbedringer som er gjennomført kan nevnes:

- Rydding og oppgradering av berederrom.
- Utskifting av dårlig og gammel rørarmatur i boder og vaskeri.
- Isolering av rør i boder.
- Utskifting av elektrisk armatur i fellesarealer.
- Utskifting av utelamper ved sideinnganger.
- Opprydding og utskifting av navneskilt på ringetablå.
- Reparasjon av fuktskade og oppsprekking i trapperom på nordsiden (kjellernivå).
- Utskifting av ståldører til sykkelboder, styrerom og lagerrom.
- Opprydding av avfall og hensatte gjenstander i bygget.

PLANER FOR DRIFT OG VEDLIKEHOLD I 2017

Borettslaget vil i stor grad bli preget av de store vedlikeholdsprosjektene som pågår gjennom 2017. Blokka og området rundt vil til tider arte seg som en byggeplass og det vil være mye å forholde seg til av støy, midlertidige ulemper, endringer og tilpasninger i første halvdel av året. Når vi kommer over til høsten håper vi imidlertid at de største prosjektene er ferdigstilt og at driften vil gå tilbake til normalen med mange forbedringer.

Først ute i 2017 var heisutskiftingen, som startet opp i februar og vil pågå fram til sommeren. Myhre Heis & Elektro og LBU, som sto for rivingen, sørger for at det alltid er én heis i full drift, og ved utviklingen av generalforsamlingen er vi etter planen nær ved å ha den første nye heisen i drift.

Det andre store prosjektet som vil påvirke beboerne er rehabiliteringen av avløpene i blokka. Dette vil pågå fra mai til august og vil i større grad innvirke på dagliglivet i blokka. Styret valgte en løsning som gir minimal belastning på beboerne, men det er uansett umulig å gjennomføre et slikt prosjekt uten en del ulemper.

Rehabiliteringen av fasadene på kortsiden av bygget startet opp i mars og vil pågå fram til sommeren. Her er

fasade nord i ferd med å bli ferdig ved tiden for generalforsamlingen, mens fasade sør er underveis.

Styret ønsker også å gjennomføre en utskifting av korridor dørene i løpet av 2017. Dette er en av de siste større vedlikeholdsoppgavene som er påpekt som nødvendig ved vurderinger av bygget.

UTSKIFTING AV HEISER

6. februar startet rivingen av den lille heisen og deretter byggingen av skille i heissjakten og klargjøring av fester og skinner for de nye heisene. Arbeidet med den første heisen skal etter planen pågå fram til månedsskiftet april/mai, før denne settes i drift og rivingen av den store heisen starter.

Ved innhenting av tilbud la styret vekt på både pris og tekniske løsninger. Avtalen vi landet på var både den rimeligste og den med de raskeste heisene. Med løsningen vi nå får på plass vil vi få heiser som går omtrent dobbelt så raskt som de gamle, samtidig som begge heisene får full størrelse og automatiske dørsystemer. Dette vil forhåpentligvis lette trafikken, gi mindre støy, lettere tilgjengelighet og bedre stabilitet. Med de gamle heisene har vi hatt jevnlig stans og tekniske problemer som vi nå håper å slippe.





REHABILITERING AV AVLØPSRØR

Rehabiliteringen av avløpet i blokka har vært et diskusjonstema over flere år og ulike løsninger har vært vurdert. Styret vurderte underveis i planleggingen i 2016 at en total utskifting og ombygging ville være både logistisk uoverkommelig og en dårlig forvaltning av ressurser. Valget falt derfor på en rehabiliteringsløsning ettersom tidligere sanalyse av soilrørene har konkludert med svært lang restlevetid.

Proline AS leverer en løsning som innebærer rens av rørene og sprøyting med et innvendig belegg som i praksis danner et nytt rør inni det gamle. Dette vil hindre tilstopping og nullstille tilgroing og innsnevring som har dannet seg i systemet gjennom blokkas over femti år lange historie.

Ulempene dette medfører er så begrensede som det er mulig å få til. For beboerne innebærer det dagstengning av avløpene i tidsrommet 8-20 tre til fire dager pr. uke. For de som bor høyere opp i etasjene vil dagstengningen være over en lengre periode enn for de som bor lavere. Dette skyldes at rørstammene rehabiliteres fra bunn til topp over en periode på fem uker.

Inngrepene i hver enkelt leilighet beregnes å være ferdig i løpet av én dag, men ettersom alle leilighetene er koblet til en felles vertikal stamme er det nødvendig å sperre bruk av avløp fra leilighetene så lenge det foregår arbeid på rørstammen i etasjene under. Borettslaget har et eget felles toalett i kjelleren som alle kan bruke, men det blir også vurdert å leie inn mobile toaletter dersom det viser seg å være behov for dette.

UTSKIFTING AV KORRIDORDØRER

Korridordørene i blokka er de originale som ble installert i 1968. De har en konstruksjon med treramme og enkelt glass og har ingen brannsikring eller klassifisering etter moderne normer. Ettersom disse dørene danner skiller mellom brannceller har det vært påpekt flere ganger at disse bør skiftes til en løsning som har brannklassifisering og ikke minst fungerer som de skal. Dagens dører er slitt og ødelagt og flere lar seg ikke lukke eller har dårlig tetning mot karmen.

Styret ønsker derfor å utrede og gjennomføre en utskifting av disse dørene i 2017. Dette er et av de siste store rehabiliteringsprosjektene som har vært utsatt i lengre tid og det vil være på høy tid å få dette ordnet.

Løsningen styret jobber med innebærer en løsning i klasse B60/EI60, som er den høyeste brannklassifiseringen for slike løsninger. Det vil bli beholdt lysåpning i dørblad og sidefelt, men et tett overfelt der det i dag er glass. Dette er et nødvendig kompromiss for å opprettholde brannklassifiseringen.

Kostnaden for denne utskiftingen, inkludert listing og omlegging av elektrisk infrastruktur, ligger på ca. 1,6 millioner. Borettslaget har allerede tilsagn om lån som inkluderer en slik kostnad. Generalforsamlingen vil bli anmodet om å godkjenne utskiftingen i 2017.

PARKANLEGGET BAK BLOKKA

Parkanlegget mellom radene med parkeringsplasser består av eldre trær, gressplen og en hekk. Styret vedtok i mars å fjerne hekken, som i mange år har vært





i dårlig forfatning og som har skjemmet borettslaget. Parkering inntil hekken, snømåking over plantene og gangtrafikk har over tid ødelagt hekken og tynnet den ut på flere steder. I tillegg er den overgrodd av andre busker og trær som det er vanskelig å holde borte.

Hekken ble klippet ned i begynnelsen av april. Mot slutten av samme måned er det bestilt maskinell utgravning av stubber og rester av hekken. I begynnelsen av mai vil det bli arrangert dugnad, der dette området vil bli satt i midlertidig orden.

Utover dette vil styret jobbe med en helhetlig plan for dette arealet utover 2017. Det er for tidlig i denne prosessen til at et forslag kan fremlegges for generalforsamlingen, men dette vil bli forsøkt tatt opp i borettslaget ved en senere anledning i 2017.

Det er også gjort en delvis utredning av ladeplasser for el-biler på plassene nærmest trafostasjonen. Styret har fått inn oversikt over tekniske løsninger og omtrentlig pris på en første installasjon av seks slike plasser. Det er imidlertid for tidlig i denne prosessen til at styret kan fremlegge et forslag til vedtak. Det er fortsatt problemstillinger knyttet til finansiering og betaling for slike plasser som må utredes.

Styret kommer til å ta med en slik utbygging i vurderingen og utredningen av en plan for parkområdet og parkeringsplassene som helhet. Styret håper at en avgjørelse kan komme i løpet av siste halvdel av 2017.

Korridor dørene er slitte, utette og uten brannsikring. Styret ønsker å skifte ut dørene i alle etasjer i løpet av 2017.





Bro tjonspålegg
JANUARI 2011
Dette er en bro og skal brukes til å
gjøre det trygt og sikkert for alle
som bruker den. Det er viktig at
alle som bruker den følger de
reglerne som er satt opp.

**Døren må ikke sperres i
åpen stilling med papp
eller andre gjenstander!**

Dette er en brann- og røykluke som er sikkerhetsmessig
brukt. Gjenstander som stikker mellom dør og karm ødelegger
spid karmen og påfører betydelige skader oggifter.

Dersom det er behov for utlufting må dette gjøres fra kullighets
gjennom bakkompart eller luftventil.

Styret



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

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 års-

skiftet. 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.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 5 479 599. Dette er kr 114 701 lavere enn budsjettet. Andre inntekter består i hovedsak av leieinntekter fra Telia for basestasjon.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 4 761 321.

Dette er kr 512 231 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at kr 857 000 av rehabiliteringskostnader til nye heiser ble kostnadsført i 2016, men var budsjettet i 2017.

Resultat

Årets resultat på kr 537 188 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var pr 31.12.2016 kr 2 627 121 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETTET FOR 2017

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 12 000 000 til større vedlikehold som omfatter utskifting av heiser, rehabilitering av fasade, rør og avløp samt bytte av korridorører.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2016. Se også egen kommentar til energikostnader under beskrivelse av styrets arbeid i 2016.

Forsikring

Budsjettert forsikringspremie for 2017 er kr 147 000. Det ble inngått ny forsikringsavtale med OBOS Forsikring i 2016.

Lån

Dynekilgata 15 Borettslag har ett lån i OBOS Banken. Dette er et rammelån på totalt kr 16 237 000. Per d.d. har selskapet tatt ut kr 7 259 165 av denne rammen. Lånet har en flytende rente på 2,1% per d.d.. Lånet løper til 30.11.2041. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

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

Forretningsførerhonorar

Budsjettert forretningsførerhonorar for 2017 er kr. 200 000.

Medlemskontingent, OBOS

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2017.

Driften i 2017 viser at borettslaget ikke har nok midler til å gjennomføre vedlikeholdsplanene sine uten at de tar ut mer av lånerammen de har fått innvilget.

Styret forventer ikke økning av felleskostnadene i 2017.

Ifølge budsjettet vil nåværende felleskostnader sammen med låneopptaket, øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 14.03.17

Styret i Dynekilgata 15 Borettslag

Are Solberg /s/

Monica Lovasz /s/

Iver Urke Myklebust /s/

Odd Einar Langeng /s/

May Våtvik /s/

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 263 681	647 551	2 263 681	2 627 121
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		537 188	-244 135	1 171 210	-9 557 700
Tillegg for nye langsiktige lån	16	7 259 165	1 860 265	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-7 432 912		-255 729	-219 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		363 441	1 616 130	915 481	-9 776 700
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 627 121	2 263 681	3 179 162	-7 149 579
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		3 093 578	2 824 073		
Kortsiktig gjeld		-466 457	-560 393		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 627 121	2 263 681		

RESULTATREGNSKAP FOR 2016 (med budsjett for 2017)

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 422 186	4 829 685	5 594 300	5 438 000
Andre inntekter	3	57 413	108 785	0	60 000
SUM DRIFTSINNEKTER		5 479 599	4 938 471	5 594 300	5 498 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 021	-58 011	-40 000	-49 700
Styrehonorar	5	7 800	-308 406	-250 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-21 000	-18 125	-16 000	-10 000
Andre honorarer		-100 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-246 553	-335 198	-340 000	-200 000
Konsulenthonorar	7	-3 717	-10 294	0	-255 000
Kontingenter		-58 477	-59 760	-60 000	-32 000
Drift og vedlikehold	8	-2 116 486	-1 871 246	-1 237 250	-12 000 000
Forsikringer		-215 127	-243 531	-250 000	-147 000
Festeavgift		-125 840	-125 840	-125 840	-126 000
Kommunale avgifter	9	-555 463	-600 885	-600 000	-558 000
Vaskeri		0	-5 700	0	-15 000
Parkeringsplasser		0	0	0	-1 500
Energi/fyring		-355 900	-281 460	-300 000	-350 000
Kabel-/TV-anlegg		-601 942	-585 562	-600 000	-620 000
Andre driftskostnader	10	-340 596	-484 593	-430 000	-252 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 761 321	-4 988 610	4 249 090	-14 866 200
DRIFTSRESULTAT		718 278	-50 139	1 345 210	-9 368 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	20 310	57 033	30 000	14 000
Finanskostnader	12	-201 399	-251 028	-204 000	-203 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-181 090	-193 995	-174 000	-189 500
ÅRSRESULTAT		537 188	-244 135	1 171 210	-9 557 700
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		537 188			

BALANSE

	Note	2016	2015
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 528 595	2 528 595
SUM ANLEGGSMIDLER		2 528 595	2 528 595
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	14 298
Kortsiktige fordringer	14	755 655	-10 364
Driftskonto OBOS-banken		155 791	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		32 956	0
Innestående i andre banker		0	2 820 139
Sparekonto OBOS-banken		2 149 176	0
SUM OMLØPSMIDLER		3 093 578	2 824 073
SUM EIENDELER		5 622 173	5 352 668
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 160 *100		16 000	16 000
Udekket tap	15	-3 858 821	-4 396 009
SUM EGENKAPITAL		-3 842 821	-4 380 009
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 240 537	7 414 284
Borettsinnskudd	17	1 758 000	1 758 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 998 537	9 172 284
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	133 184
Leverandørgjeld		222 758	107 558
Skyldig til offentlige myndigheter	18	67 786	31 754
Påløpte renter		0	578
Annen kortsiktig gjeld	19	175 913	287 319
SUM KORTSIKTIG GJELD		466 457	560 393
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 622 173	5 352 668
Pantstillelse	20	18 058 000	9 172 284
Garantiansvar		0	0

NOTER TIL REGNSKAPET

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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 verdiforringelse. 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 KONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 306 916
Felleskostnader innkrevet av ELBO	1 853 908
Parkeringsleie	98 750
Garasjeleie	66 000
Felleskostnader tidl.år, utflyttede andelseiere	10 688
Boder	7 200
Vaskeri	39 050
Parkeringsleie m/mva	42 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 424 512

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-2 326
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 422 186

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Automatpenger/vaskeri	150
Inntektsført feilfakturerings tidligere år	1 398
Feilfakturerings av strømskap	8 636
Telia leie basestasjon 2016	47 229
SUM ANDRE INNETEKTER	57 413

NOTER TIL REGNSKAPET

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-12 800
Påløpte feriepenger	-1 679
Arbeidsgiveravgift	-13 266
Yrkesskadeforsikring	-276
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 021

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapet har endret regnskapsprinsipp for kostnadsføring av styrehonorar. Tidligere har kostnadsført styrehonorar vært basert på en avsetning. I fremtiden vil man kostnadsføre styrehonoraret som blir vedtatt på generalforsamling det enkelte år. Virkningen i overgangsåret er at styrehonorar i 2016 fremgår med kr 7 800 til inntekt selv om honorar på kr 209 750 er utbetalt. Dette skyldes tilbakeføring av tidligere års avsetninger/for mye avsatt tidligere.

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 209 750.

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 21 000.

NOTE 7

KONSULENTHONORAR

OBOS, tilleggstjenester	-3 717
SUM KONSULENTHONORAR	-3 717

NOTE 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Myhre Heis & Elektro, I. avdrag kontrakt	-849 064
Bygningsgebyr tillatelse, utskifting heiser	-8 360
Drift/vedlikehold bygninger	-289 254
Drift/vedlikehold VVS	-48 564
Drift/vedlikehold elektro	-587 084
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 561
Drift/vedlikehold heisanlegg	-61 635
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 700
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-71 064
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-168 200
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 116 486

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

NOTER TIL REGNSKAPET

NOTE 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-270 042
Renovasjonsavgift	-146 822
Kommunale avgifter I. termin	-138 599
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-555 463

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-31 316
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 125
Driftsmateriell	-43 419
Lyspærer og sikringer	-345
Renhold ved firmaer	-139 992
Snørydding/gressklipping	-75 968
Kontor- og datarekvisita	-13 001
Trykksaker	-5 320
Andre kontorkostnader	-12 218
Telefon/bredbånd	-1 545
Telefon, annet	-3 230
Porto	-2 038
Bank- og kortgebyr	-7 561
Velferdskostnader	-1 518
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-340 596

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 032
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 557
Renter av tidligere konti i Totens Sparebank	13 693
Andre renteinntekter	28
SUM FINANSINNTEKTER	20 310

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Renter på lån i OBOS-banken	-4 581
Renter på lån i Totens Sparebank	-195 989
Termingebyr OBOS-banken	-50
Termingebyr Totens Sparebank	-296
Renter på leverandørgjeld/overtrekkrente OBOS-banken	-422
Andre rentekostnader	-62
SUM FINANSKOSTNADER	-201 399

NOTER TIL REGNSKAPET

NOTE 13

BYGNINGER

Kostpris	2 528 595
SUM BYGNINGER	2 528 595

Gnr.226/bnr.6

Tomten er festet av Oslo kommune i 90 år fra 1966.

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

NOTE 14

KORTSIKTIGE FORDRINGER

Vaskerirestanser tidligere	2 550
Leie basestasjon Telia	47 229
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	705 876
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	755 655

NOTE 15

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 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Banken

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 2,10 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-7 259 165	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	18 628	
		-7 240 537

TOTENS SPAREBANK

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 2,30 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2015	-7 550 000	
Nedbetalt tidligere	135 716	
Nedbetalt i år	7 414 284	
		0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-7 240 537
------------------------------------	--	-------------------

NOTER TIL REGNSKAPET

NOTE 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-1 758 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 758 000

NOTE 18

SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER

Forskuddstrekk	-32 956
Skyldig arbeidsgiveravgift	-14 978
Skyldig mva.	-19 852
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-67 786

NOTE 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-4 625
Påløpte kostnader	-40 472
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-45 097

NOTE 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 758 000
Pantelån	7 240 537
TOTALT	8 998 537

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

Bygninger	2 528 595
TOTALT	2 528 595

REVISJONSBERETNING FOR REGNSKAPSÅRET 2016



RSM Norge AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb. 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Til Generalforsamlingen i Dynekilgata 15 BRL

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Dynekilgata 15 BRLs årsregnskap som viser et overskudd på kr 537 188. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, 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 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

REVISJONSBERETNING FOR REGNSKAPSÅRET 2016

Revisors beretning 2016 for Dynekilgata 15 BRL



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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

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

REVISJONSBERETNING FOR REGNSKAPSÅRET 2016

Revisors beretning 2016 for Dynekilgata 15 BRL



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, 21. mars 2017
RSM Norge AS

Lars Løyning
Statsautorisert revisor

