

20
20

ÅRSBERETNING 2019

MED INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2020





TIL ANDELSEIERNE I DYNEKILGATA 15

Velkommen til generalforsamling tirsdag 28. april 2020 i Dynekilgata 15.

Innkallingen inneholder dagsorden for generalforsamlingen, borettslagets årsberetning for 2019 med planer for 2020, regnskap for 2019 og budsjett for 2020.

Styret håper du leser gjennom hele innkallingen og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og avgjøre hvordan Dynekilgata 15 Borettslag og våre felles verdier skal forvaltes i det kommende året.

Årets generalforsamling blir digital!

På grunn av corona-pandemien og de restriksjonene som er innført må årets generalforsamling gjennomføres digitalt. Det betyr at det ikke blir avholdt et fysisk møte, men at generalforsamlingen og avstemming i sin helhet foregår på nett gjennom OBOS' egen plattform for slike møter. Nærmere informasjon om hvordan du deltar blir sendt ut separat.

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 å delta og uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å delta og uttale seg i generalforsamlingen.
- En andelseier kan benytte seg av en rådgiver på generalforsamlingen. Rådgiver kan bare uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan delta 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.

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

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

Tid: 28.04-06.05 2020 **Sted:** Digitalt, via OBOS

Orientering om gjennomføringen av generalforsamlingen

På grunn av myndighetenes restriksjoner på forsamlinger og påbud for smittevern gjennomføres ordinær generalforsamling digitalt gjennom egen digital møteplattform fra OBOS.

- Det digitale årsmøtet vil åpne 28. april 2020 og vil være åpent for stemmegivning i 8 døgn etter ordinær dato for årsmøtet.
- Personer som ikke har mulighet til å stemme digitalt, vil få utsendt stemmesedler som de kan bruke for å avgi sin stemme.
- OBOS har vedtatt sentralt å se bort fra digitale samtykker for å kunne nå frem til så mange som mulig.
- Andelseier som ikke har samtykket til digital kommunikasjon kan gjøre dette på **vibbo.no**. For å komme inn i vibbo.no, må du ha registrert riktig telefonnummer hos OBOS. Har du ikke oppgitt telefonnummer, kan du sende dette til **medlemsservice@obos.no** som vil registrere det for deg.
- Informasjon om pålogging og gjennomføring av generalforsamling og stemmegivning vil bli lagt ut på borettslagets hjemmesider, Facebook-side og på oppslag

DAGSORDEN

1. Konstituering

(Tilpasninger kan bli gjort til dette punktet av hensyn til digital gjennomføring).

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

2. Styrets årsberetning for 2019

Innkallingen og årsberetningen inneholder en gjennomgang av borettslagets status og formål, styrets sammensetning, forretningsførsel, forsikringssaker og styrets arbeid. Andelseiere og andre stemmeberettigede bes om å sette seg inn i dette på forhånd.

3. Regnskap for 2019, revisors beretning

Se detaljer for regnskap, budsjett og balanse bakerst i årsmeldingen. Revisors beretning kan 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 2019 foreslås holdt uendret på totalt 430.000,-. Av dette utgjør 300.000,- styrelederhonorar. Totalt kr., 30.000,- foreslås fordelt etter innsats og arbeidsoppgaver på de øvrige styremedlemmene og varamedlemmene. Styret foretar denne fordelingen.

Forslag til vedtak:

Styrehonoraret for 2019 settes til 430.000,- fordelt på 300.000,- i styrelederhonorar og 130.000,- i honorar til fordeling etter arbeidsmengde og oppgaver til styrets øvrige medlemmer.

5. Vedlikeholdsbudsjett

Styret vil fortsette arbeidet med mindre vedlikehold og generell oppgradering av bygning og fellesarealer i 2020. Budsjettpost til ordinært og løpende vedlikehold foreslås satt til 1.000.000,-. Dette skal dekke både det faste vedlikeholdet, uforutsette hendelser og mindre prosjekter som er planlagt, blant annet:

- Bytte av dører ved boder til høyre for heiser.
- Oppussing av berederrommet (flyttet fra 2019).
- Oppussing av ytre sykkelbod i nordlig ende (flyttet fra 2019).

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag til budsjett for vedlikehold på kr. 1.000.000,- for 2019.

6. Ferdigstillelse av parken

Styret ønsker å slutføre det påbegynte arbeidet med oppgradering av parken i 2020. Det er blant annet aktuelt å sette opp utemøbler, beplante med trær/busker og annet, og eventuelt installere annet materiell. Borettslaget har fra 2019 et tilsagn på støtte til beplantning fra OBOS på kr. 30.000,- som vil bli benyttet dels til å plante et nytt tre i nordenden av parken.

Det er ikke klarlagt totalkostnad på gjenstående arbeider, men disse vil mest sannsynlig ligge lavere enn det normale vedtakspåklagte grensepunktet på 5% av borettslagets totale inntekter. Det er beregnet 1.000.000 til vedlikehold utover det løpende vedlikeholdet i budsjettet for 2020, og ferdigstillelse av parken er beregnet som en del av denne kostnadsposten.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å ferdigstille parkprosjektet i 2020 innenfor den budsjetterte totalkostnaden for årets vedlikehold av bygninger og uteområder på 1.000.000,.

7. Regulering av felleskostnader

For å følge den normale prisutviklingen foreslår styret å øke felleskostnadene med 2,5% gjeldende fra 1. august 2019.

Forslag til vedtak:

Felleskostnadene økes med 2,5% gjeldende fra 1. august 2020.

8. Forslag til vedtektsendring:
Endring i borettslagsloven om korttidsutleie

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlata bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlata bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for borettslaget uansett om den tas inn i vedtekten eller ikke. Styret anbefaler derfor at en ny setning tas inn i borettslagets vedtekter under bestemmelsen 4-2 om overlating av bruk, underpunkt (3), slik at underpunktet får følgende ordlyd:

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlata bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlata bruken av hele

boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

Forslag til vedtak:

Styrets forslag til vedtektsendring godkjennes.

9. Valg

- Styreleder **Are Solberg** stiller til gjenvalg for 1 år under forutsetning av generalforsamlingens godkjenning av styrehonorar.
- Nestleder/styremedlem **Monica Lovasz** stiller til gjenvalg for 1 år.
- Styremedlem **May Våtvik** stiller til gjenvalg for 2 år.
- Styremedlem **Silje Hjørungnes** stiller til gjenvalg for 1 år.
- Styremedlem **Mattias Friberg** stiller til gjenvalg for 1 år.
- Varamedlemmer **Hannah Hildonen, Paul Gløersen, Per Koren Nesheim** og **Paul Hansen** stiller til gjenvalg for 1 år.

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:

Monica Lovasz	Gjenvalg	1 år
Silje Hjørungnes	Gjenvalg	1 år
Mattias Friberg	Gjenvalg	1 år
May Våtvik	Gjenvalg	2 år

Varamedlemmer:

Hannah Hildonen	Gjenvalg	1 år
Paul Gløersen	Gjenvalg	1 år
Per Koren Nesheim	Gjenvalg	1 år
Paul Hansen	Gjenvalg	1 år

Delegert til OBOS' generalforsamling:

Are Solberg	Delegat
Monica Lovasz	Vara

Valgkomité:

Jorunn Holstvold	Gjenvalg	1 år
------------------	----------	------

Forslag til vedtak:

Valgkomitéens og styrets innstilling til styre og delegater for perioden 2019/2020 vedtas.

Oslo, 25.02.20

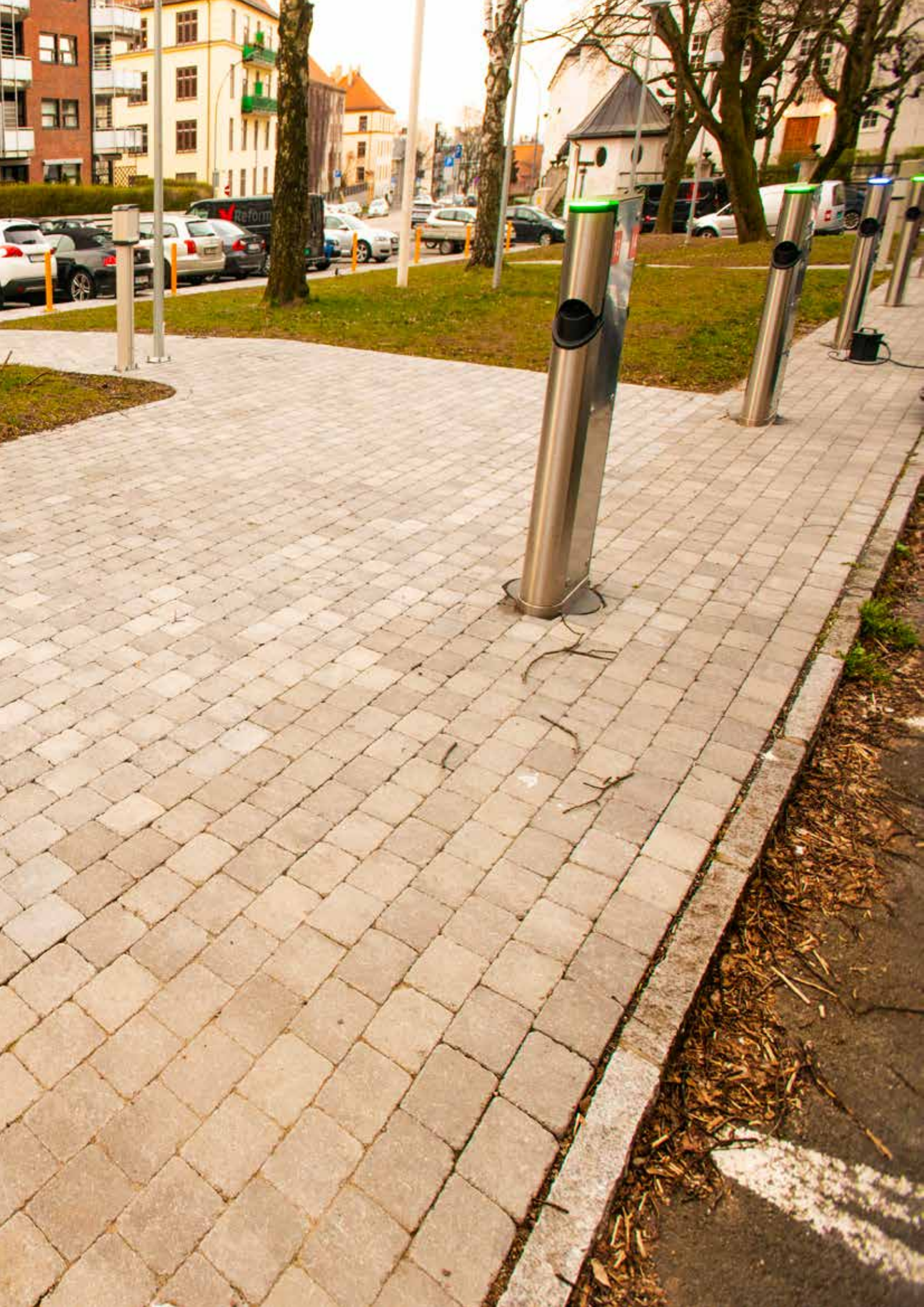
Styret,
 Dynekilgata 15 Borettslag



ÅRSBERETNING FOR 2019

GENERELT OM BORETTSLAGET	8
STYRETS ARBEID OG PROSJEKTER I 2019	11
DRIFT OG VEDLIKEHOLD I 2020	21





GENERELT OM BORETTSLAGET

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling 4. juni 2019 har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

Styret

Styreleder	Are Johannes Solberg	2019-2020
Styremedlem	Monica S. Lovasz	2019-2020
Styremedlem	May Våtvik	2018-2020
Styremedlem	Mattias Henrik Friberg	2019-2020
Styremedlem	Silje Hjørungnes	2019-2020
Varamedlem	Paul Hansen	2019-2020
Varamedlem	Hannah Hildonen	2019-2020
Varamedlem	Paul Gløersen	2019-2020
Varamedlem	Per Koren Nesheim	2019-2020

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Are Johannes Solberg
Varadelegert	Monica S. Lovasz

Valgkomitéen

Jorunn Holstvold	2018-2019
------------------	-----------

Styrets medlemmer består av 2 menn og 3 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 andelsleiligheter i én bygning og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948859211. Borettslaget ligger i bydel Grünerløkka 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 miljøet forurenses i vesentlig grad.

Dynekilgata 15 Borettslag har ingen ansatte.

Det har ikke vært registrert personskader eller ulykker i borettslaget i løpet av 2019.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

GENERELT OM STYRETS ARBEID

I perioden fra ordinær generalforsamling 04.06.19 og fram til årets generalforsamling har det vært avholdt 7 styremøter. Ordinær generalforsamling for 2019 ble avholdt med 37 stemmeberettigede andelseiere til stede samt 1 med fullmakt.

Styrets arbeid i driftsperioden 2019-2020 har i hovedsak bestått i arbeidet med parkanlegget, oppfølging og utredning av heisprosjektet, samt mindre løpende og nye vedlikeholdsprosjekter i bygningen.

Utsiftingen av heisene var beregnet ferdigstilt innen august 2017. Prosjektet er ennå ikke ferdigstilt ved utsendelse av årsberetningen for 2019. Det står fremdeles fast i en juridisk uenighet mellom partene og det er enighet om en uavhengig utredning og vurdering ved en uavhengig tredjepart. Denne utredningen ventes sluttført i april 2020, hvoretter det vil bli nye møter mellom partene og ansvarlig for utredningen med tanke på en endelig løsning.

Styret fikk på ekstraordinær generalforsamling i 2019 mandat til å heve kontrakten med Myhre Heis (nå Orona) med tanke på en nyinstallasjon av heisanlegget. Det vil ikke bli inngått nye avtaler uten generalforsamlingens samtykke, men ettersom det ikke foreligger et endelig forslag til løsning ved utsendelse av innkalling til ordinær generalforsamling i 2020, vil et slikt forslag bli lagt fram på ekstraordinær generalforsamling.

Styret har i sitt arbeid gjennom året hatt fortsatt fokus på å effektivisere og modernisere borettslaget og bygningen. Vi har nå gjort det meste av det nødvendige større vedlikeholdet på bygningen, fått god drift på ladeanlegget på parkeringsplassene, bygget opp parkanlegget og lagt opp full infrastruktur for tilkobling av inntil 15 nye ladestasjoner på ytre rekke.

Styret vil i 2020 fokusere på en endelig avklaring på heisprosjektet og ferdigstillelse av parkanlegget.

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 56 utendørs parkeringsplasser som leies ut etter venteliste. Det er primært åpnet for utleie til interne søkere ettersom det er interne ventelister, men det suppleres med eksterne søkere såfremt det er ledige plasser og ingen interne søkere på venteliste.

Eiere av el-biler som ønsker ladeplass vil bli prioritert i køen.

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. Ved tildeling av plass må leietakere med fossile biler som står på ladeplasser regne med å bli flyttet til parkeringsplass uten lading.

NØKLER OG SKILT

Nøkkelssystemet 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 adgangsbrikke er for 2020 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 begge typer skilt.

BODER

Selskapet har 2 større boder i kjelleren som lånes ut gratis til beboere i kortere perioder i forbindelse med f.eks. oppussing og flytting. I tillegg har borettslaget én større bod i kjeller som leies ut for kr 4 200 pr år.

FORSIKRING

Borettslagets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 13523. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinretninger 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 hjemforsikring 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 generelt ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Endringer i borettslagsloven tillater imidlertid utleie inntil 30 dager pr. år uten søknad. 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 andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



STYRETS ARBEID OG PROSJEKTER I 2019

OPPGRADERING AV PARKEN

Arbeidet med parken ble påbegynt i 2018 med utgraving, opplegg for ladestasjoner og steinlegging på indre rekke av parkeringsplassene. Dette prosjektet sto ferdig vinteren 2019 og ladestasjonene ble tatt i bruk utover våren og sommeren. Borettslaget ønsket et raskt tilbud om lading for de etter hvert mange el-bilene blant beboerne. Resten av parkanlegget skulle gjøres ferdig fra 2019 når det forelå en konkret plan for dette.

Etter vedtak på generalforsamlingen i juni 2019 ble det startet prosjektering av de siste arbeidene. Styret sørget for at det ble lagt opp full infrastruktur og fundamenter for utvidelse av dagens ladeanlegg til også å omfatte ytre rekke. Her ble det lagt opp 15 nye fundamenter med rør og kabling for strøm og nettverk til alle punktene fra fordelerskapet ved trafostasjonen.

Mulighet for 30 nye ladepunkter

Arbeidet som er gjort gjør det mulig å raskt utvide aldeanlegget med 30 nye ladeuttak. Ladestasjoner kan nå settes rett ned på fundamenter og tilkobles ferdig opplegg for strøm og nettverk. Vi har allerede en svært stabil driftsoperatør som fra før har sørget for at det er tilgjengelig strøm og driftskapasitet for en slik utvidelse.

Det er foreløpig ikke tilstrekkelig med søkere på ladeplasser til at det er nødvendig å utvide anlegget. Det er imidlertid verdt å ta med i betraktningen at det kan bli vanskelig å få tak i samme type ladestasjoner som på indre rekke dersom vi venter for lenge med utvidelsen. Det er en rask og kontinuerlig utvikling av teknologi på dette markedet, og vi må derfor regne med at stasjonene vi har i dag innen relativt kort tid vil bli erstattet av andre modeller hos samme leverandør.

På grunn av at kapasiteten foreløpig er tilstrekkelig og at samfunnssituasjonen for øyeblikket gjør det umulig å gjennomføre en ordinær fysisk generalforsamling, velger styret å vente med å foreslå utvidelse av ladeanlegget. Dette vil imidlertid kunne komme opp på en ekstraordinær generalforsamling i løpet av året når situasjonen og ressursene tillater dette.

Blaker Gårdsmiljø sto for arbeidet med utgraving, fundamentering, opplegg av rør og steinlegging i parken.

Felling av trær

I forbindelse med planleggingen av parkanlegget kom spørsmålet om felling av det nordligste treet i parken opp, ettersom dette treet skapte flere problemstillinger for sikkerhet, vedlikehold og gjennomføringen av det planlagte arbeidet.

Det har gjennom de siste årene vært flere tilfeller av greiner som falt ned fra dette treet og traff parkerte biler under. Etter kraftige uvær lå det ofte greiner på bakken rundt treet. Det ble gjort omfattende trepleie på alle trærne i parken så sent som i 2018, og utfordringene med dette treet kom da opp. JHS Trefelling bemerket at treet var skadet/sykt og sto i fare for å falle ved kraftig uvær, samt at større greiner kunne falle ned på biler og personer under.

Samtidig utgjorde plasseringen av dette treet et stadig problem for vedlikehold av området:

- Så lenge treet sto der kunne det ikke steinlegges og det ville derfor ikke bli klippet gress i dette området.
- Skudd og greiner som vokste ut på stammen laget et "villniss" rundt dette treet. Dette kunne heller ikke klippes eller trimmes så lenge det sto biler plassert rett ved.
- Løse greiner som sto i fare for å falle ned kunne ikke beskjæres uten en større flytting av biler og sikring av området under. Slikt arbeid kunne derfor ikke gjøres som del av et løpende vedlikehold. Det ville blitt både dyrt, komplisert og arbeidskrevende å måtte gjøre store tiltak med lange varslingsfrister og avtaler med gartner etc. for hver gang det måtte gjøres vedlikehold rundt og på dette treet.

I tillegg skapte plasseringen av dette treet også store problemer for steinlegging, opplegg av infrastruktur for lading og øvrig ferdigstillelse av parkanlegget slik det var planlagt. Et alternativ til felling var å avvikle 4-6 parkeringsplasser øverst på området slik at det ble mulig å komme til for vedlikehold. Dette vil imidlertid gi et inntektstap for borettslaget på 30-40.000,- pr. år.

Etter beboermøte 12. august 2019 ble det gitt klar-signal for å felle dette treet, samt treet som sto sør for trafostasjonen. Dette treet hadde vokst inn i fundamentet til trafostasjonen og måtte derfor felles uansett.

Fellingen av trærne åpnet opp for mer lys og luft rundt parken og gjorde det også mulig å få ferdigstilt parkprosjektet etter planen.



En stor del av arbeidet med parken ligger skjult under broleggingen. Her er det lagt opp full elektrisk infrastruktur for inntil 15 nye ladestasjoner for el-bil.



Traséene i parken er dypt fundamentert og sikret for å hindre hiv og sammenfall.



Opplegg for lys og strømuttak i parken legges opp under steindekket.

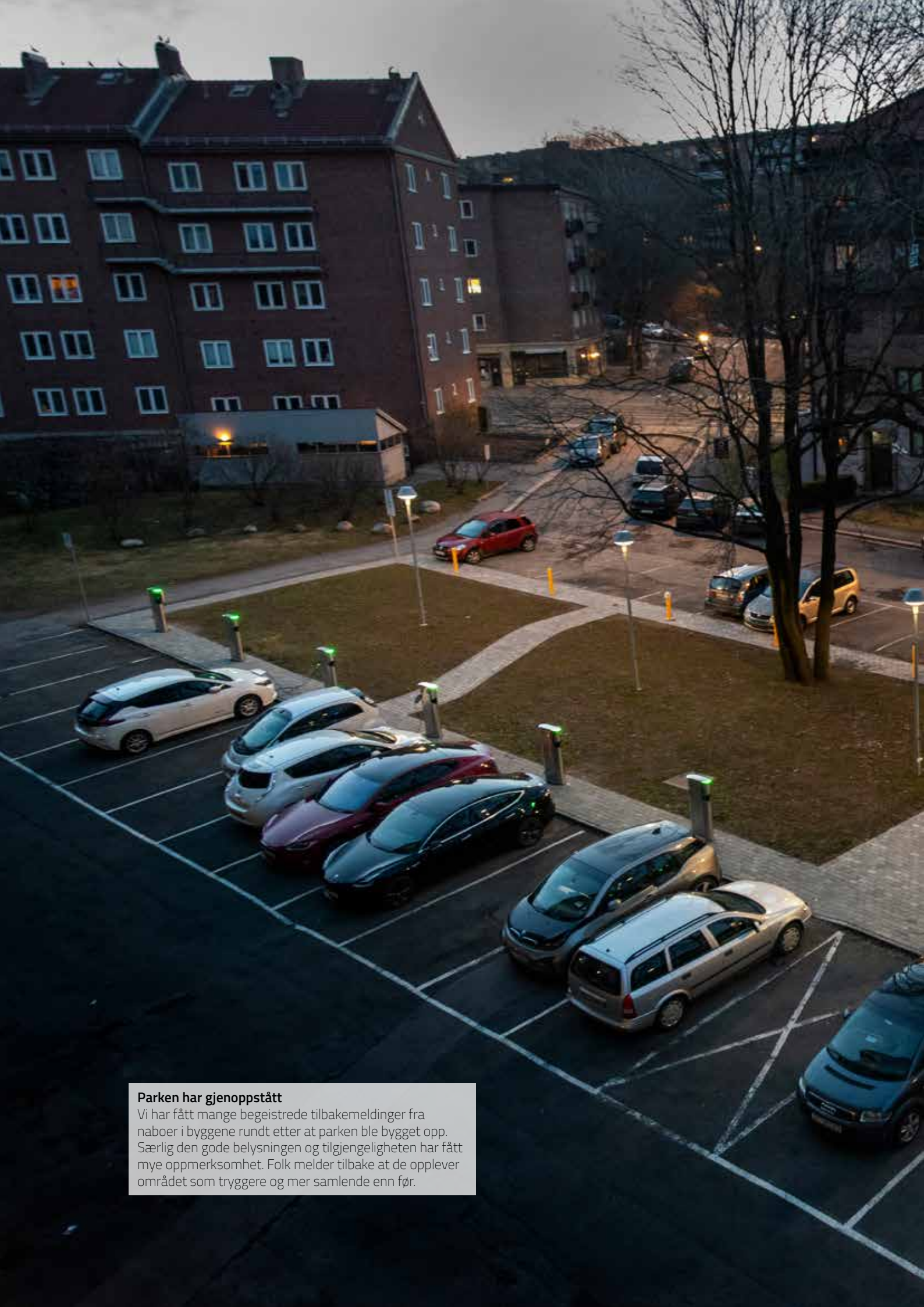




Muren rundt kjellerinngangen og sykkelboden ble pusset opp høsten 2020.



Dørene i hovedingangen ble skiftet i 2019



Parken har gjenoppstått

Vi har fått mange begeistrede tilbakemeldinger fra naboer i byggene rundt etter at parken ble bygget opp. Særlig den gode belysningen og tilgjengeligheten har fått mye oppmerksomhet. Folk melder tilbake at de opplever området som tryggere og mer samlende enn før.





MINDRE PROSJEKTER

I tillegg til de større prosjektene er det gjort en rekke mindre oppgraderinger, utskiftninger og endringer i 2019, blant annet:

- **Utskifting av røykvarslere for halvparten av leilighetene, samt sjekk av brannslukkere for alle leiligheter.** Borettslaget har en avtale med Firesafe AS om oppfølging og sjekk av brannvern-utstyr i borettslaget. Hvert 5. år foretar de full sjekk av alle brannslukkere, noe de gjorde i 2019. Styret valgte selv å organisere og gjennomføre utskifting av røykvarslere for de leilighetene som nærmet seg 10 års driftstid for sine varslere. Det er lagt opp til at ca. halvparten av leilighetene skifter varslere i hver runde, med 5 års mellomrom. Røykvarslerne som installeres har 10 års driftstid med batteri som ikke kan eller skal skiftes ut. Hele varsleren blir derfor byttet ut hvert 10. år.
- **Utskifting av indre hovedinngangsdører.** Dørene var stygt skadet av flere innbruddsforsøk og var i tillegg vanskelige å justere ettersom de var montert feil. Endelig omramming og klargjøring blir gjort i år ettersom det var gjenstående arbeider i tak og på vegger som måtte gjøres ferdig først. Det ble også

lagt opp ny infrastruktur for adgangskontroll og styring av dette.

- **Pussing av mur ved kjellerinnganger.** Dette arbeidet ble utført av Rolf Holm AS og ferdigstilt i oktober 2019. Det ble også gjort en del annet murarbeid i bygget under samme prosjekt.

HEISPROSJEKTET

Heisprosjektet står fremdeles uferdig og det er ikke endelig avklart hva som skjer i denne saken i april 2020. Det ble arrangert en ekstraordinær generalforsamling i oktober 2019 for å gi styret et nytt og utvidet mandat til å få saken videre, men styret venter fortsatt på en endelig løsning etter at Orona krevde en ny uavhengig teknisk redegjørelse av anlegget rundt årsskiftet. Den tekniske vurderingen er nå gjennomført, og vi venter på sluttrapporten før det settes opp et nytt møte med Orona og de teknisk sakkyndige med tanke på en endelig avklaring.

Bakgrunnen for problemene med heisene

Heisprosjektet har vært preget av problemer og forsinkelser siden oppstarten vinteren 2017, først med

forsinkelser på materiell fra leverandør i Tyskland og deretter med bemanningsproblemer etter at entreprenøren Myhre Heis & Elektro ble kjøpt opp av det spanske selskapet Orona.

Det største problemet ved prosjektet var imidlertid en del grunnleggende feil ved selve monteringen og trolig også ved oppmåling og produksjon av materiell. Styret i borettslaget oppdaget selv skjevheter i skinner og dørrammer og kontaktet Myhre om dette i slutten av juni 2017. På grunn av fellesferien ble det ikke igangsatt videre undersøkelser og retting før mot slutten av juli 2017. I tiden etter august 2017, da heisene skulle vært ferdigstilt, har det blitt gjort minst syv større forsøk på oppretting av feil, justering av skjevheter og forsøk på å få heisanlegget i akseptabel stand. Det ble også skiftet skinner på høyre heis i 2018 uten at det førte til noen bedring. Det ble satt en endelig frist for utbedringer til 1. juli 2018, men ved utløpet av denne datoen var fortsatt heisene i samme, eller dårligere stand som høsten 2017.

Engasjement av advokat og konsulent

Styret engasjerte på dette tidspunktet både advokat og et eksternt heiskonsulentfirma for å komme videre i saken. Det ble holdt møter med Orona, der styret til slutt motvillig gikk med på å gi Orona nok et forsøk på å rette opp anlegget. Grunnen var at Orona foreslo en ny løsning der det blant annet skulle settes inn rulleføringer beregnet for kraftigere anlegg. Planen ble kvalitetssikret av Heiskonsulenten AS og arbeidet ble igangsatt vinteren 2019.

Det viste seg nesten umiddelbart at de nye delene ikke kunne monteres på heisene likevel, da Orona ikke hadde oversikt over og beregnet en vektubalanse på anlegget som gjorde at rulleføringene ikke fungerte etter hensikten. Arbeidet måtte derfor reverseres og i dag er vi derfor tilbake der vi startet høsten 2017.

Våren 2019 ble det gjort en ekstern totalvurdering av heisene ved Heiskonsulenten AS som konkluderte med at anlegget har betydelige feil og mangler og ikke tilfredsstillende normal bransjestandard for nye heisanlegg.

Det ble gjennomført flere møter mellom styret og Orona fram mot høsten 2019, med advokater og representanter fra Heiskonsulenten til stede. Styret ba fram mot sommeren 2019 om et tilbud fra Orona på utskifting av heisanlegget ettersom vi ikke hadde tro på at det gikk an å få heisene i akseptabel stand. Styrets innstilling var at borettslaget kan være villige til å bidra med en mindre sum for en ny utskifting av anlegget såfremt dette var av bedre kvalitet enn det som nå er installert.

Tilbud på ny utskifting 2019

Orona sendte 18. juli 2019 ut et tilbud på utskifting der borettslaget skulle dekke totalt kr. 1.690.000,- for utskifting av heisstolene og maskineriet for øvrig. Dørene skulle beholdes. Styrets aksepterte ikke dette tilbudet, da den foreslåtte kostnaden for borettslaget lå tett opp mot totalprisen vi kan ende opp med ved kontrakts-

brudd med Orona og overgang til en annen entreprenør.

3. september kom Orona tilbake med et nytt tilbud, der summen fra tilbudet fra 18. juli var redusert med 40%. Summen borettslaget da skulle dekke var 1.014.000,- (inkl. MVA).

Orona la fram det siste tilbudet som et selvkosttilbud. Styrets vurdering av det siste tilbudet fra Orona var imidlertid at det er tatt med langt mer enn det som borettslaget med rimelighet burde kunne ventes å dekke, blant annet monteringskostnader, garanti-kostnader og kostnader for midlertidig sikring.

I tillegg var det tatt med kostnader for sertifisering av ny heis og riving av gamle heiser. Styrets vurdering var at alle disse kostnadene burde holdes utenfor selvkostkalkylen. Myhre/Orona har gitt et tilbud på utskifting av et heisanlegg de ikke har klart å levere iht. den opprinnelige avtalen, og da mente styret at det blir det urimelig at borettslaget skal betale for riving av anlegget og for arbeidskostnader for installasjon av nytt anlegg. Dette er feil som Orona har ansvar for og som de bør dekke selv.

Styrets vurdering av tilbudet

Styret har tilbudt at borettslaget dekker en *mindre andel* av materialkostnadene for et nytt heisanlegg såfremt dette anlegget er av vesentlig bedre kvalitet enn det anlegget vi har nå. Denne saken kan bare ses som en reklamasjon på det kontraktmessig utførte arbeidet med installasjon av nytt heisanlegg, der Myhre/Orona etter snart to år og minst syv større forsøk på oppretting fortsatt ikke har klart å få orden på anlegget.

Heiskonsulenten AS har gjort en teknisk vurdering av tilbudet fra Orona og gir uttrykk for at Orona kan levere et tilfredsstillende anlegg dersom de skifter ut heisstolene og drivverket, selv om dørene beholdes. Styret mener imidlertid at hele heisanlegget bør skiftes ut og at det primært er ønskelig å få inn en annen entreprenør til å gjøre dette. Samarbeidet med Myhre/Orona har vært ekstremt utfordrende i perioden siden de første feilene ble oppdaget høsten 2017. I forhandlinger og kommunikasjon rundt oppretting og feilretting har det vært en gjennomgående tendens til forsinkelse, svak fagmessighet på montører og arbeid, mangelfull prosjektledelse fra Myhre/Orona, svært aggressiv holdning overfor borettslagets innvendinger og krav, dårlig kommunikasjon og nærmest totalt manglende etterlevelse av avtaler. Styret anser derfor at et videre samarbeid med Orona i seg selv innebærer en betydelig heftelse/kostnad som må tas med i beregningen.

Det er derimot ikke gitt at et samarbeid med en ny entreprenør vil gå smertefritt eller at sluttresultatet vil bli tilfredsstillende. Dette er likevel en mulighet for å starte med blanke ark som kan bli vanskelig med Orona.

Styrets mottilbud høsten 2019

Styrets endelige mottilbud til Orona ble oversendt i september 2019 med anmodning om snarlig tilbake-

melding. Dette mottilbudet besto i følgende:

- Tilbudet fra Orona kan aksepteres på bakgrunn av selvkostkalkyle under forutsetning av at det kun er kostnad for heismateriell (totalt kr. 657.558) som tas i betraktning.
- Basert på Oronas selvkostkalkyle kan borettslaget dekke inntil 50% av materialkostnad for nye heiser, totalt kr. 328.779,- (410.974 inkl. MVA).
- Borettslaget beholder de tidligere tilbakeholdte 10% av opprinnelig kontraktsum da dette relaterer seg til rettmessig fratrukket dagmulkt for over 2 år med forsinket ferdigstillelse.
- Orona dekker borettslagets kostnader til advokat og konsulent (Heiskonsulenten AS) da dette er å anse som helt nødvendig bistand for å finne en løsning i denne saken.
- Dersom borettslaget går videre med Orona som entreprenør under de nevnte forutsetningene bør Orona dekke kostnader til ekstern prosjektledelse og kvalitetssikring levert av Heiskonsulenten AS. Dette for å sikre at en ny avtale etterleves og at den tekniske kvaliteten på materiell og installasjon følger bransjenorm. I tillegg vurderes det som en rimelig avlastning for styret at det videre arbeidet gjøres av en ekstern prosjektledelse.

Orona har, tross flere purringer, ikke kommet med noen tilbakemeldinger på dette mottilbudet.

Utvikling i saken i oktober 2019

Fredag 11.10.19 ble styret gjennom borettslagets advokat gjort oppmerksom på at Orona planla å engasjere LM i Tyskland for å vurdere heisanlegget på nytt. Dette er leverandøren av materialet vi har i heisene i dag. Orona ville ikke bekrefte eller avkrefte om dette betyr at de var i en prosess med å utrede nye forsøk på oppretting, men det var mye som tydet på det. Orona hadde i tidligere møter insistert på at de har en tidsbegrenset rett til å forsøke oppretting og justering inntil de selv mener at heisanlegget er akseptabelt.

Styret mente at det er uakseptabelt med nye forsøk på oppretting når vi nå har gått inn i det tredje året etter at heisanlegget skulle stått ferdig. Åpenbare feil og mangler som kunne vært rettet, slik som løse displayer og utraste terskler, har vært kjent for Orona i måneder/år, men har ikke blitt ordnet selv om det har vært lovet. Borettslaget kunne derfor ikke forvente noe bedre servicenivå eller oppfølging fra Orona enn det vi har hatt til nå.

Generalforsamling om heisene i oktober 2019

Slik heissaken har utviklet seg siden den opprinnelige kontraktsinngåelsen ønsket styret et nytt og utvidet mandat til å føre saken videre. Det er snakk om store verdier og kostnader og det opprinnelige mandatet

dekket ikke den situasjonen som etter hvert har utviklet seg.

På ekstraordinær generalforsamling 22. oktober 2019 ble det lagt fram flere mulige alternativer for mandat:

Forslag (2a):

Generalforsamlingen gir styret mandat til å akseptere det opprinnelige tilbudet på utskifting fra Orona der borettslaget dekker 1.014.000,- av totalkostnadene. Avtalen med Orona beholdes som tidligere.

Forslag til vedtak (2b):

Generalforsamlingen gir styret mandat til å fortsette samarbeidet med Orona under de forannevnte forutsetningene, men borettslaget står fast på sitt mottilbud fra september 2019, der borettslaget dekker inntil 410.974,- av totalkostnadene. Borettslaget godtar samtidig at Orona gjør nye vurderinger av mulighet og rett til nye forsøk på oppretting. Orona vil kunne velge å forsøke ny oppretting av eksisterende anlegg.

Forslag til vedtak (2c):

Generalforsamlingen gir styret mandat til å bryte den gjeldende kontrakten med Orona og finne en ny entreprenør som kan skifte ut heisanlegget. Borettslaget vil føre krav om dekning av kostnadene overfor Orona, men må regne med å forskuttere, og i verste fall fullt ut dekke, kostnadene for utskifting selv.

Under avstemmingen fikk forslag 2a 0 stemmer, forslag 2b fikk 2 stemmer og forslag 2c fikk 34 stemmer. Styret fikk dermed mandat til å bryte kontrakten med Orona og gå videre med en juridisk prosess med tanke på heving og nyinstallasjon for Oronas regning.

Tiden etter generalforsamlingen

Etter generalforsamlingen har kontrakten med Orona formelt blitt hevet, men det har vært en juridisk konflikt rundt kravet om nyinstallasjon. Orona insisterte på en ny teknisk vurdering med en uavhengig tredjepart, hvilket borettslaget godtok. Denne vurderingen ventes ferdigstilt i april 2020, hvorefter det vil bli avholdt et endelig forhandlingsmøte med tanke på en sluttløsning i saken. Styret har ikke hatt mulighet for å påskynde denne prosessen ytterligere, og vi må derfor innfinne oss med at en løsning vil ta tid å komme fram til.

I begynnelsen av april 2020 forelå rapporten fra Norsk Heiskontroll, som gjorde teknisk kontroll på oppdrag fra BMA i forbindelse med totalvurderingen av anlegget. Denne rapporten viser til 25 feil på anlegget som hver for seg ville hindret en driftstillatelse. Det er også funnet flere feil som ikke går på det sikkerhetsmessige som peker mot at heisanlegget ikke tilfredsstillter bransjestandard og den kvaliteten borettslaget burde kunne forventet. Det er viktig å merke seg at avtalen med Myhre/Orona innebar et totalansvar for entreprenøren, både for prosjektering og gjennomføring.

DRIFT OG VEDLIKEHOLD I 2020

PARKPROSJEKTET

Parken vil bli et hovedfokus for styret og borettslaget også i 2020, nå som grunnstrukturen er ferdig og det er klart for eventuell beplantning og møblering. Det kom inn mange forslag og tilbakemeldinger på spørreskjemaet som ble delt ut i fjor. Hovedkonklusjonen av dette var at beboerne ønsket en enkel, lettstelt og tiltalende uteplass som er åpen og tilgjengelig. Det har vært luftet tanker om å gjerde inn eller begrense tilgangen til parken på ulike måter, men det har ikke vært noen større støtte for dette. Inntil videre vil dette området derfor være tilgjengelig for alle.

Planter og møbler

Det er allerede kjøpt inn lave gjerder på ca. 50-60 cm som vil bli satt opp langs kortendene mot nord og sør. Dette gjøres for å begrense unødig trafikk inn i parken fra forbipasserende på gangvei og offentlig vei. Parken blir ikke stengt av eller utilgjengelig, men det er ønskelig å "heve terskelen" for å gå inn i parken for å beskytte gress og beplantning så mye som mulig.

OBOS ga i 2019 tilsagn om støtte på 30.000,- til beplantning. Mest sannsynlig vil det bli plantet et tre sentralt i den nordlige enden av parken, som erstatning for treet som ble felt der i fjor. Det vil også bli satt ned en gruppe fra styret og beboerne for å se på øvrig beplantning og "innredning i parken".

Det er enlagt en større sentral brolagt plass enn det som opprinnelig var satt opp. Dette ble gjort for å ha plass både for sittegrupper og gangsoner i dette området. Det er ikke avgjort hva slags møbler som skal brukes, men det kan være aktuelt å sette opp flere grupper på ulike steder for å utnytte parken bedre.

Det er også lagt opp 3 strømuttak i parken slik at det skal være lettere å drive med aktiviteter i området som krever strøm.

HEISPROSJEKTET

Det viktigste prosjektet for styret i 2020 vil være heisprosjektet og den endelige avklaringen på dette. Slik saken har utviklet seg i mars og april 2020 ser det ut til at en slik avklaring kan komme i god tid før sommeren.

Det er imidlertid en stor og tidkrevende oppgave å prosjektere og igangsette en nyinstallasjon av heiser. Det er lite sannsynlig at vi beholder anlegget vi har i dag - det er et vedtak i generalforsamlingen på at

dette skal byttes ut uansett hvordan utfallet av forhandlingene med Orona blir. Så fort vi har fått en endelig løsning på forholdet til Orona vil Heiskonsulenten AS bli involvert i utarbeidelse av et nytt tilbud og en ny anbefaling på entreprenør. Når dette tilbudet foreligger vil det bli lagt frem for generalforsamlingen til endelig godkjenning.

Vi må regne med at en ny installasjon av heiser tidligst vil komme i gang i 2021 ettersom det er mange måneders bestillingstid på deler. Styret vil holde andelseiere og andre involverte fortløpende oppdatert om utviklingen i saken.

ØVRIGE PROSJEKTER

Det er også lagt opp til flere andre større og mindre prosjekter i 2019. Disse inngår i det totale driftsbudsjettet og må ses som en del av det løpende vedlikeholdet i bygget:

- **Oppussing av vaskekott for renholdspersonalet.** Bodene til høyre for heisene er nå delvis sanert for utslagskummer. De resterende tre bodene som er i bruk har fått nye utslagskummer, men trenger en generell oppussing og innredning slik at arbeidet for renholdspersonalet blir lettere.
- **Utskifting av boddører til høyre for heisene.** Disse dørene er skiftet ut i april 2020.
- **Ombygging av ventilasjon i vaskeriet.** Dette prosjektet er flyttet fra 2019 pga. kapasitet og tilgang på fagfolk.
- **Renovering av berederrommet.** Det er så langt gjort en del omlegging av det elektriske anlegget i berederrommet, men oppussing og ombygging er flyttet fra 2019 og vil bli gjort i 2020.
- **Ferdigstilling av inngangsparti i 1. etg.** Her er dørene skiftet, men det vil bli gjort noe omlegging av elektrisk infrastruktur og omramming av dørene, opplegg av luker i himling og maling i 2020.
- **Oppussing av sykkelboden i nordlig ende.** Dette er også et prosjekt som var tenkt gjort i 2019, men som er flyttet til i år. Arbeidet vil trolig bli gjort rundt sommeren.
- **Balkonginnglassing.** Det vil bli en ny runde med balkonginnglassing sommeren/høsten 2020 for de som ønsker dette.

REGNSKAP

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019	23
KOMMENTARER TIL BUDSJETTET FOR 2020	23
INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET	24
DISPONIBLE MIDLER	24
RESULTATREGNSKAP	25
BALANSE	26
NOTER	27
REVISJONSBERETNING	33

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2020. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 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 2019 var til sammen kr 5 637 567 i godt samsvar med budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 5 893 429. Dette er kr 726 429 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak vedlikehold av bygninger, utvendig anlegg og heis som ikke var budsjettet før generalforsamlingen i 2019.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 648 481 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var per 31.12.2019 kr 887 585 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 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETTET FOR 2020

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2020. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettet for ordinær drift.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2020 til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon, 10,5 % for vann og avløp og 7,5 % reduksjon av feiegebyret for 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2019.

Forsikring

Forsikringspremien for 2020 har økt med 10,4% til kr. 199 748. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Dynekilgata 15 Borettslag.

Lån

Dynekilgata 15 Borettslag har lån i OBOS-banken. Lånet har månedlige avdrag med flytende rente på p.t. 2,9 %.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)

- **Driftskonto:** 0,15 % p.a
- **Sparekonto:** 1,00 % p.a

Forretningsførerhonorar og medlemskontingenter

Honoraret til OBOS har økt med 2,6 % for 2020 til kr. 221 842.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2020.

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 2020.

Driften i 2020 forutsetter ikke nye låneopptak, men det er lagt inn et eget punkt i sakslisten til generalforsamlingen om en økning av felleskostnadene på 2,5% gjeldende fra 1. august 2020. Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler, men det er ønskelig at felleskostnadene over tid følger den generelle prisutviklingen. For øvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	NOTE	REGNSKAP 2019	REGNSKAP 2018	BUDSJETT 2019	BUDSJETT 2020
DISPONIBLE MIDLER PR. 01.01		358 371	521 671	358 371	887 586
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER					
Årets resultat (se resultatregnskapet)		-648 481	-2 972 867	286 000	944 600
Tillegg for nye langsiktige lån	16	16 728 289	3 250 000	0	0
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	16	-15 550 593	-440 433	-421 000	-526 000
ÅRETS ENDRING I DISP. MIDLER		529 215	-163 300	-135 000	418 600
DISP. MIDLER PR. 31.12		887 585	358 372	223 371	1 306 186
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER					
Omløpsmidler		1 097 016	2 392 459		
Kortsiktig gjeld		-209 431	-2 034 087		
DISP. MIDLER PR. 31.12		887 585	358 372		

RESULTATREGNSKAP

	NOTE	REGNSKAP 2019	REGNSKAP 2018	BUDSJETT 2019	BUDSJETT 2020
DRIFTSINNEKTER					
Innkrevde felleskostn.	2	5 540 567	5 492 944	5 657 000	5 807 000
Avgiftspliktige inntekter	3	96 600	0	0	0
Andre inntekter	3	400	51 006	51 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		5 637 567	5 543 950	5 708 000	5 807 000
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	-74 730	-60 630	-61 000	-61 000
Styrehonorar	5	-430 000	-430 000	-430 000	-430 000
Revisjonshonorar	6	-7 250	-7 000	-1 000	-7 000
Andre honorarer		-100 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-213 480	-208 170	-213 000	-222 000
Konsulenthonorar	7	-179 328	-59 302	-100 000	-100 000
Kontingenter		-32 000	-32 000	-32 000	-32 000
Drift og vedlikehold	8	-2 455 166	-5 135 610	-2 000 000	-1 000 000
Forsikringer		-180 988	-159 105	-165 000	-190 100
Festeavgift		-125 840	-125 840	-126 000	-126 000
Kommunale avgifter	9	-648 905	-593 766	-649 000	-703 300
Energi / fyring		-402 514	-441 505	-360 000	-460 000
Kabel-/fiber-/TV-anlegg		-727 377	-705 547	-710 000	-764 000
Andre driftskostnader	10	-315 852	-292 323	-320 000	-360 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 893 429	-8 250 798	-5 167 000	-4 455 400
DRIFTSRESULTAT		-255 862	-2 706 848	541 000	1 351 600
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER					
Finansinntekter	11	1 348	2 848	0	0
Finanskostnader	12	-393 967	-268 867	-255 000	-407 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-392 619	-266 019	-255 000	-407 000
ÅRSRESULTAT		-648 481	-2 972 867	286 000	944 600
Overføringer:					
Udekket tap		-648 481	-2 972 867		

BALANSE

	NOTE	2018	2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 528 595	2 528 595
SUM ANLEGGSMIDLER		2 528 595	2 528 595
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	14	738 549	725 277
Driftskonto OBOS-Banken		325 539	815 299
Skattetrekkskonto OBOS-Banken		31 713	0
Sparekonto OBOS-Banken		1 216	851 883
SUM OMLØPSMIDLER		1 097 016	2 392 459
SUM EIENDELER		3 625 611	4 921 054
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital, 160 x 100		16 000	16 000
Udekket tap	15	-14 271 601	-13 623 120
SUM EGENKAPITAL		-14 255 601	-13 607 120
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	15 913 782	14 736 086
Borettsinnskudd	17	1 758 000	1 758 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		17 671 782	16 494 086
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		136 939	2 012 430
Skyldige offentlige avgifter	18	69 963	19 800
Påløpte renter		209 431	1 857
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 625 611	2 034 087
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 625 611	4 921 054
Pantstillelse	19	18 058 000	18 058 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.02.2020

Styret i Dynekilgata 15 Borettslag

Are Johannes Solberg

Mattias Henrik Friberg

Silje Hjørungnes

May Eun Våtvik

Monica Sugar Lovasz

Alle signaturer foretatt digitalt

NOTER

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.

Inntekter

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Hovedregel for klassifisering og vurdering av eiendeler og gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld.

- Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost.
- Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
- Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
- Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
- Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse.
- Tomter avskrives ikke.
- Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

Skattetrekkkonto

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER	
Felleskostnader	5 131 397
Parkeringsleie	244 200
Garasjeleie	117 000
Vaskeri	52 920
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER (FØR REDUKSJONER)	5 545 517
REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Parkeringsleie	-4 950
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 540 567

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER	
Parkeringsleie med MVA (eksterne leietakere)	96 600
Nettinnbetalinger	100
Nøkler	300
SUM ANDRE INNTEKTER	97 000

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER	
Arbeidsgiveravgift	-74 730
SUM PERSONALKOSTNADER	-74 730

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

NOTE 5

Styrehonorar

Honorar til styret gjelder for perioden 2018/2019, og er på kr 430 000.

NOTE 6

Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.

NOTE 7

KONSULENTHONORAR	
OBOS, tilleggstjenester	-6 765
Juridisk bistand	-172 563
SUM KONSULENTHONORAR	-179 328

NOTE 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Hovedentreprenør: Blaker Gårdsmiljø, parkprosjekt og utemiljø	-566 288
Hovedentreprenør: Reforma, parkprosjekt og utemiljø	-392 713
Hovedentreprenør: Movel AS, infrastruktur ladeanlegg	-289 444
Støtte til ladeanlegg fra Oslo Kommune	130 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIG VEDLIKEHOLD	-1 118 445
Drift/vedlikehold bygninger	-882 005
Drift/vedlikehold VVS	-18 237
Drift/vedlikehold elektrisk anlegg	-28 684
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-202 662
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-2 063
Drift/vedlikehold heisanlegg	-111 859
Drift/vedlikehold brannsikring	-41 894
Drift/vedlikehold fellesvaskeri	-12 712
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 985
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-7 754
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 868
Egenandeler forsikring	-16 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 455 166

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

NOTE 9

KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsavgift	-413 850
Renovasjonsavgift	-235 054
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-648 905

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTANDER	
Container for beboere	-49 164
Driftsmateriell	-11 897
Renhold ved eksterne firmaer (Rene Trapper AS)	-153 516
Snørydding (Vaktmesterkompaniet AS)	-46 623
Gressklipping (Vaktmesterkompaniet AS)	-23 435
Andre fremmede tjenester	-3 510
Kontor- og datarekvisita	-4 083
Trykksaker	-9 031
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 450
Andre kontorkostnader	-4 057
Telefon, annet	-2 948
Porto	-2 835
Bank- og kortgebyr	-2 928
Velferdskostnader	-377
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-315 852

NOTE 11

FINANSINTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-Banken	1 015
Renter av sparekonto i OBOS-Banken	333
SUM FINANSINTEKTER	1 348

NOTE 12

FINANSKOSTNADER	
Renter og gebyr på lån i OBOS-Banken	-314 437
Renter på leverandørgjeld	-79 530
SUM FINANSKOSTNADER	-393 967

NOTE 13

BYGNINGER	
Kostpris/bokført verdi	2 258 595
SUM BYGNINGER	-2 258 595

- 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	
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)	738 549
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	738 549

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. 31.12.19 var 2,90%. Løpetiden er 25 år.	
Opprinnelig 2016	-7 259 165
Økning i 2017	-5 000 000
Økning i 2018	-3 250 000
Nedbetalt tidligere	773 079
Nedbetalt i år	14 736 086
OBOS-Banken: Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.19 var 2.90%. Løpetiden er 22 år	
Opprinnelig 2019	-16 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	86 218
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-15 913 782

NOTE 17

BORETTSINNSKUDD	
Opprinnelig	-1 758 000
SUM BORETTINNSKUDD	-1 758 000

NOTE 18

SKYLDIG OFFENTLIGE AVGIFTER	
Forskuddstrekk	-31 713
Skyldig arbeidsgiveravgift	-14 100
Skyldig MVA	-24 150
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE AVGIFTER	-69 963

NOTE 19

PANTSTILLELSE	
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:	
Borettsinnskudd	1 758 000
Pantelån	15 913 782
TOTALT	17 671 782

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2019 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 528 595
TOTALT	2 528 595



Til generalforsamlingen i Dynekilgata 15 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Dynekilgata 15 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2019, 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 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 3. mars 2020
PricewaterhouseCoopers AS

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

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

20

20