



20
20

ÅRSBERETNING 2020

MED INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2021





TIL ANDELSEIERNE I DYNEKILGATA 15

**Velkommen til digital generalforsamling i Dynekilgata 15
i tidsrommet 6. - 13. mai 2021**

Innkallingen inneholder dagsorden for generalforsamlingen, borettslagets årsberetning for 2020 med planer for 2021, regnskap for 2020 og budsjett for 2021.

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

Også årets generalforsamling blir digital

På grunn av smittevernstiltak som fortsatt preger samfunnet og de restriksjonene som gjelder må også årets generalforsamling gjennomføres digitalt. Det betyr at det ikke blir avholdt et fysisk møte som normalt, 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 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: 06.05–13.05 2021 **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 6. mai 2021 og vil være åpent for stemmegivning i 7 døgn etter ordinær åpningsdato for årsmøtet.
- Personer som ikke har mulighet til å stemme digitalt vil kunne bruke manuelle stemmesedler for å avgi sin stemme. Manuelle stemmesedler på papir deles ut til alle andelseiere sammen med innkallingen.
- 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. Godkjenning av møteinnkallingen

Møtet gjennomføres digitalt og er innkalt skriftlig senest 8 dager før åpning.

Forslag til vedtak:

Det foreslås å godkjenne måten møtet er innkalt på.

2. Valg av protokollvitner

Det skal velges to vitner til å signere protokollen for årsmøtet.

Forslag til vedtak:

Silje Hjørungnes og Mattias Friberg velges som protokollvitner.

3. Årsrapport og årsregnskap for 2020

Se detaljer for regnskap, budsjett, balanse, noter, samt revisors beretning i årsmeldingen for 2020. Årsregnskapet for 2020 viser et positivt resultat på kr. 1.135.077,-.

Forslag til vedtak:

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

4. Godtgjørelser til styret

Ordinært styrehonorar for 2020 foreslås holdt uendret på totalt 430.000,-. Av dette utgjør 300.000,- styrelederhonorar. Totalt kr. 130.000,- foreslås fordelt etter innsats og arbeidsoppgaver på de øvrige styremedlemmene og varamedlemmene. Styret foretar denne fordelingen.

Forslag til vedtak:

Styrelederhonoraret for 2020 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 løpende vedlikehold og generell oppgradering av bygning og fellesarealer i 2021. Budsjettpost til ordinært og løpende vedlikehold foreslås satt til 1.000.000,-. Dette skal dekke både det faste vedlikeholdet, uforutsette hendelser og mindre prosjekter.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag til budsjett for vedlikehold på kr. 1.000.000,- for 2021.

6. Asfaltering av indre parkeringsområde

Styret ønsker å inngå avtale med Øst Asfalt for asfaltering, oppretting og merking av indre parkeringsområde mellom bygningen og parken. Øst Asfalt AS er entreprenøren som foresto asfalteringen av ytre parkeringsområde høsten 2020.

Aktuell anleggsperiode vil være tidlig sommer 2021. Kostnaden begrenses til 500.000,- inkl. MVA.

For nærmere detaljer, se redegjørelse i årsmeldingen under avsnittet for prosjekter for 2021.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å inngå kontrakt med Øst Asfalt AS om asfaltering av indre parkeringsområde mellom parken og garasjerekken, for en estimert kostnad på 500.000,-.

7. Installasjon av ladestasjoner

Styret foreslår å installere doble ladestasjoner på ytre parkeringsrekke, totalt 30 ladeuttak fordelt på 15 stasjoner. Disse vil være tilsvarende ladestasjonene på indre rekke som ble montert i 2017/2018. Infrastruktur og fester for nye ladestasjoner ble lagt opp i forbindelse med ferdigstilling av parkanlegget i 2019.

Installasjonen av de siste ladestasjonene ferdigstiller da hele ladeanlegget med totalt 56 ladepunkter. Ytterligere detaljer finnes i årsmeldingen under prosjekter for 2021.

Installasjonen finansieres gjennom låneopptak i OBOS Banken.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å gjennomføre installasjon av 15 doble ladestasjoner på ytre parkeringsrekke for en estimert kostnad på 1.125.000,-, finansiert gjennom låneopptak i OBOS Banken.

8. Innkomne forslag

Styret har fått inn forslag om installasjon av manuelle brannmeldere i hver etasje, samt utarbeidelse av opplegg og rutiner for evakuering ved brann.

Det er tidligere gjort utredninger av brannvern og -beredskap, men det er ikke noe i veien for at det kan gjøres en ny faglig vurdering. Styret foreslår at dette gjøres gjennom borettslagets samarbeidspartner Firesafe AS. I den grad varslingssystem kan installeres uten store investeringer forutsettes det at styret bestiller dette uten ytterligere vedtak i Generalforsamlingen.

Informasjon om rutiner og tiltak ved brann og evakuering vil bli utarbeidet og lagt ut i løpet av første halvår 2021.

Forslag til vedtak:

Styret engasjerer Firesafe AS for en gjennomgang og vurdering av ytterligere brannverntiltak i bygningen, spesielt med tanke på installasjon av manuelle brannmeldere i hver etasje.

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** har 1 år igjen av valgperiode og er derfor ikke på valg.
- Styremedlem **Silje Hjørungnes** stiller til gjenvalg for 1 år.
- Styremedlem **Mattias Friberg** stiller til gjenvalg for 1 år.

Styret foreslår å redusere antallet varamedlemmer fra fire til to fra og med styreperioden 2021/2022.

I henhold til borettslagets vedtekter skal styret bestå av minst styreleder, samt to styremedlemmer og to varamedlemmer. Styret er dermed uansett godt over minstekravet i vedtektene.

Valgkomiteens innstilling:

Valgkomitéen 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	Gjenstår	1 år

Varamedlemmer:

Hannah Hildonen	Gjenvalg	1 år
Paul Hansen	Gjenvalg	1 år

Delegert til OBOS' generalforsamling:

Are Solberg	Delegat
Monica Lovasz	Vara

Valgkomité:

Jorunn Holstvoll	Gjenvalg	1 år
------------------	----------	------

Forslag til vedtak:

Valgkomitéens og styrets innstilling til styre og delegater for perioden 2020/2021 vedtas.

Oslo, 16.04.21

Styret,
Dynekilgata 15 Borettslag



ÅRSBERETNING FOR 2020

GENERELT OM BORETTSLAGET	8
STYRETS ARBEID OG PROSJEKTER I 2020	11
DRIFT OG VEDLIKEHOLD I 2021	19





GENERELT OM BORETTSLAGET

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling 28. april 2020 har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

Styret

Styreleder	Are Johannes Solberg	2020-2021
Styremedlem	Monica S. Lovasz	2020-2021
Styremedlem	May Våtvik	2020-2022
Styremedlem	Mattias Henrik Friberg	2020-2021
Styremedlem	Silje Hjørungnes	2020-2021
Varamedlem	Paul Hansen	2020-2021
Varamedlem	Hannah Hildonen	2020-2021
Varamedlem	Paul Gløersen	2020-2021
Varamedlem	Per Koren Nesheim	2020-2021

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Are Johannes Solberg
Varadelegert	Monica S. Lovasz

Valgkomitéen

Jorunn Holstvold	2020-2021
------------------	-----------

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 2020.

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 28.04.20 og fram til årets generalforsamling har det vært avholdt 7 styremøter. Ordinær generalforsamling for 2020 ble avholdt med 61 stemmeberettigede andelseiere som deltok digitalt eller gjennom manuell stemmegivning.

Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling i januar 2021 for kontraktsinngåelse med Schindler AS for utskifting av heisanlegget.

Styrets arbeid i driftsperioden 2020-2021 har i hovedsak bestått i arbeidet med parkanlegget, oppfølging og utredning av heisprosjektet, samt mindre løpende og nye vedlikeholdsprosjekter i bygningen.

Koronapandemien har i stor grad preget styrets mulighet for å møtes og arbeide med prosjekter i borettslaget. Møter har i all hovedsak skjedd digitalt, og dette har gjort det vanskelig å drøfte og diskutere saker som normalt. Styret har derfor hovedsaklig konsentrert seg om oppfølging og tilrettelegging for eksisterende prosjekter og forberedelse av heisutskiftingen som er planlagt for siste halvår av 2021 og begynnelsen av 2022. Styret planlegger også andre mindre omfattende prosjekter for 2021.

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 for disse plassene foran fossile biler.

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 lade plasser regne med å bli flyttet til parkeringsplass uten lading.

NØKLER OG SKILT

Låsene i bygningen ble erstattet med et elektronisk adgangssystem i 2016. Borettslaget består 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 kr. 100,- for 2021.

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 kjelleren som leies ut for kr 4.200 pr år.

FORSIKRING

Borettslagets eiendommer er forsikret i OBOS Skade-forsikring AS med **polisenummer 13523**. Forsikringen dekker bygning 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 hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt utstyr for slokking 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, Firesafe 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.



Fjerning av gammelt dekke under
asfaltering av ytre parkeringsområde

STYRETS ARBEID OG PROSJEKTER I 2020

Koronapandemien og restriksjonene som fulgte med har preget styrets arbeid og handlingsrom gjennom hele perioden siden forrige årsmøte. Noen mindre prosjekter og det løpende vedlikeholdet har likevel blir gjennomført og ivaretatt. I tillegg har vi omsider fått landet en avtale om utskifting av heisene, og dette prosjektet vil prege siste halvdel av 2021.

HEISPROSJEKTET

For en fullstendig gjennomgang av heisprosjektet fram til forrige ordinære generalforsamling henvises det til årsmelding for 2019 (tilgjengelig på borettslagets nettsider).

På ekstraordinær generalforsamling 22.10.2019 ble det gitt følgende mandat til styret:

“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.”

I etterkant av dette vedtaket og mandatet ble det gjort flere forsøk på å komme til en minnelig løsning med Orona, blant annet gjennom en delvis kompensasjon for utskifting av heisanlegget der Orona selv kunne levere nye heiser. Disse forsøkene førte ikke frem da Orona sto fast på at heisene er levert i henhold til avtale. Det ble i stedet til slutt enighet om å gjøre en omfattende teknisk vurdering av anlegget gjennom en nøytral ekstern aktør. Valget falt på BMA Heisteknisk Rådgivning AS, som ble anerkjent av begge parter. Våren og sommeren 2020 gjorde BMA flere befaringer og undersøkelser på anlegget. I juli 2020 forelå til slutt rapporten og konklusjonene fra BMA, som i hovedsak kan oppsummeres i følgende sitat (fullstendig rapport kan fås ved henvendelse til styret):

“Avtalen beskriver en leveranse i henhold til NS 8407. Leverandør har således et prosjekteringsansvar og et totalansvar for resultatet. Heisene er ikke levert i henhold til de forventninger en normalt har til denne type leveranse og produkt.

Driftsregulariteten har vært langt lavere enn det en forventer ved heiser i et boligbygg av denne type. Opplevelsen av å kjøre heisene har vært dårlig. Brukerne føler seg usikre, spesielt med hensyn til driftsregularitet. Utbedringsforsøkene har så langt ikke vært

vellykkede. Driftsregulariteten, ut fra det en kan lese i loggbøkene, har ikke blitt bedre. BMA vil anbefale at heisene skiftes ut i sin helhet.”

Ny anbudskonkurranse

Etter at BMA hadde avlevert sin rapport ble det arrangert et nytt forhandlingsmøte med Orona, der borettslaget forventet en mer positiv innstilling til kravet om utskifting av heisanlegget. Orona sto imidlertid fast på sin tidligere påstand om at anlegget var levert som avtalt og at det fungerer som det skal og etter det man kan forvente. Styret oppfattet det slik at Orona avviste konklusjonene i rapporten de selv hadde bestilt og godkjent.

Styret så etter dette ingen annen praktisk mulighet enn å gå videre med en utskifting av anlegget, parallelt med et søksmål mot Orona for dekning av utgiftene til dette.

Heiskonsulenten AS ble engasjert som prosjektleder og ansvarlig for tilbudsinnhenting og vurdering og vil følge denne prosessen videre fram til ferdigstillelse av nytt heisanlegg.

Heiskonsulenten AS gjennomførte i november og desember en tilbudsinnhenting på nytt heisanlegg fra Kone AS, ThyssenKrupp Elevator og Schindler AS. Alle de tre entreprenørene leverte fullverdige tilbud. Etter en grundig vurdering av tilbudene har Heiskonsulenten og styret falt ned på en innstilling på tilbudet fra Schindler AS for utskifting av heisanlegget. En kortversjon av vurderingen og konklusjonen til Heiskonsulenten AS lyder som følger:

“Kone har levert et tilbud med den beste tekniske løsningen, men høyere i pris. Dører av god kvalitet og best lysmål av de tre leverandørene. Klarer ikke dybde i stol på 2100 mm etter TEK 17, trolig pga. dørene tar mer plass.

ThyssenKrupp Elevator har levert et godt tilbud, nærme Schindler i pris. Bra dører, men lysåpning på dører på venstre heis er det laveste målet tilbudt. Heisene oppfyller ikke dybde for bæreheis etter TEK 17.

Schindler Heis leverte et godt tilbud, lavest i pris. Dørene er av en litt lavere kvalitet, samme som er montert i dag. Klarer stolmål som oppfyller TEK 17. Høyest nyttelast.

Konklusjon: Tilbudet fra Schindler AS er slik vi vurderer det meget komplett og vi foreslår at det utarbeides en NS 8407 Totalentreprisekontrakt mellom Dynekilgata 15 Borettslag som BH og Schindler AS som totalentreprenør.”



Nye utemøbler ble støpt ned i det midtre området i parken høsten 2020.

I januar 2021 ble det innkalt til ekstraordinær generalforsamling, hvor styret ga følgende innstilling:

“Vurdering og konklusjon fra Heiskonsulenten AS, med teknisk støtte i vurdering fra BMA Heisteknisk Rådgivning AS, legges til grunn for en kontraktsinngåelse etter NS8407 med Schindler AS for utskifting av heisanlegget i Dynekilgata 15.

Kontraktsummen er på 3.932.500 og inkluderer arbeider for hastighet på 1,6 m/s, som tilsvarer hastigheten på dagens heisanlegg. Borettslaget tar utgangspunkt i en fullfinansiering gjennom låneopptak i OBOS Bank-en, som legges til borettslagets samlede gjeld.

Borettslaget vil kreve full dekning av utskiftingen fra Orona, men det kan ikke garanteres et bestemt utfall av den rettslige prøvingen av dette kravet, og borettslaget må derfor være forberedt på å ta hele eller deler av denne kostnaden selv.

Heiskonsulenten AS forestår prosjektledelse og oppfølging fram til heisanlegget er ferdigstilt og overtatt av borettslaget.”

Innstillingen og forslaget ble vedtatt av Generalforsamlingen med 54 stemmer for, samt 9 blanke stemmer.

Det var ingen motstemmer.

Kontrakt for utskifting av heisanlegget ble signert med Schindler AS i februar 2021. Det ble i ukene etter satt i gang bestilling og planlegging for oppstart på prosjektet omkring månedsskiftet august/september 2021.

Det nye heisanlegget vil bli bygget for hastighet på 1,6 m/s. Dette er samme hastighet som vi har på det eksisterende anlegget. Styret og Heiskonsulenten har vurdert at dette er hensiktsmessig med tanke på antall etasjer og mengden trafikk i blokka. Høyere hastighet sikrer smidigere trafikk og mindre venting.

ASFALTERING AV PARKERING

Reparasjon av underlag og asfaltering av ytre parkeringsområde har vært drøftet flere ganger tidligere, men ettersom dette arbeidet også involverer områdene til tre andre sameier og borettslag har det vært vanskelig å få til. Utover høsten 2020 ble det imidlertid satt inn ekstra ressurser på å få dette til. Det ble avholdt møte mellom Dynekilgata 15 og de tre andre lagene som ligger nord og vest for oss for å bli enige om kostnadsfordeling og praktisk gjennomføring. I etterkant ble Øst Asfalt

As engasjert for jobben. Forsterkning av underlaget, asfaltering og ny oppmerking av alle plassene ble gjort i september/oktober 2020.

BEPLANTNING OG MØBLERING

Grunnarbeidet i parkanlegget ble i all hovedsak ferdigstilt i 2019. Gjennom sommeren og høsten 2020 ble det gjort mye arbeid med beplantning og montering av utemøbler, men dette arbeidet vil også fortsette gjennom 2021. Planen er å utvikle området over tid, med en gradvis beplantning og møblering. Høsten 2020 fikk vi på plass utemøbler i det sentrale området - to grupper med benker og bord. Håpet er at parken skal bli et naturlig møtepunkt for beboerne i blokka og et område det føles godt å oppholde seg i. Samtidig er det viktig at dette området også hever inntrykket av området generelt. Parkområdet dominerer helt i det åpne rommet mellom bygningene rundt, og det er derfor også en del av bomiljøet for andre sameier og borettslag. Vi har fått mange gode tilbakemeldinger fra beboere rundt oss etter oppgraderingene som er gjort.

ARBEIDER I BYGNINGEN

Det har også blitt gjort en del mindre oppgraderinger og endringer i bygningen gjennom det siste året.

Alle stoppekraner til de individuelle varmt- og kaldtvannsstammene til leilighetene ble skiftet ut i 2020.

Dørene til vaskekott til høyre for heisene ble skiftet ut på forsommeren 2020. Samtidig ble det gjort en omfattende samering av rør- og avløp i disse kottene. Det har ikke vært behov for å ha egne vaskekott i hver etasje, og mange av utslagsvaskene har blitt stående og tørke ut over tid slik at vond lukt har spredd seg fra kloakksystemet. Alle ubrukte utslagsvasker er nå sanert og tettet.

To av vaskemaskinene i fellesvaskeriet ble byttet ut høsten 2020. Disse maskinene hadde opprinnelig en estimert levetid på 2-3 år. Tanken har vært at vedlikeholdskostnadene skulle være så lave som mulig og at vi heller bruker noe rimeligere maskiner som byttes oftere enn dyre og store maskiner som må vedlikeholdes over lang tid. Så langt har maskinene vi anskaffet i 2017 vært svært driftssikre og vedlikeholdskostnadene er tilnærmet eliminert.





Hele det gamle asfaltdekket ble gravet opp og det ble lagt forsterket fundament i kjørebanelen under asfalteringen av ytre parkeringsområde.





Asfalteringen ble gjort i samarbeid med tre andre sameier/lag.



Parkering og innkjøring ferdig asfaltert høsten 2020.



Ny beplantning i parken

Nye plantekasser og krukker ble satt opp sensommeren 2020. Dette er første ledd i en pågående utvikling av området. På våren 2021 vil det også bli plantet kirsebær-tre i nordenden og rhododendron-busker i sørenden av parken.





Under arbeidet med brolegging av parken ble det lagt klar elektrisk infrastruktur og betongfester til nye ladestasjoner.

DRIFT OG VEDLIKEHOLD I 2021

HEISPROSJEKTET

Hovedprosjektet for 2021 vil fortsatt være heisprosjektet. Det er planlagt oppstart i månedsskiftet august/september, med estimert ferdigstilling vinteren 2022. Noe av årsaken til at anleggstiden er så lang ligger i at heisene skiftes ut individuelt og at det må gjøres relativt store arbeider i heissjakten for å få en godkjent løsning med økt hastighet.

Beboerne må være oppmerksomme på at det i denne utskiftingen vil bli nødvendig å stenge av begge heisene i korte perioder. Styret vil sørge for utfyllende og presis informasjon om dette i god tid før stengningen skjer. Beboere som er helt avhengige av heis vil da måtte sørge for alternativ boløsning dersom det er nødvendig. For de som er avhengige av heis av helsemessige årsaker vil kommunen kunne tilby løsninger i disse periodene. Det vil naturligvis bli lagt stor vekt på å holde disse periodene så korte som mulig.

Søksmålet mot Orona er fremdeles ikke berammet for rettslik behandling. Styret vil gi utfyllende informasjon om denne saken når den kommer i gang.

FLERE LADESTASJONER

Da siste del av parken ble bygget opp i 2019 ble det lagt opp kabler og øvrig infrastruktur for montering av ladestasjoner også på ytre parkeringsrekke. Fra før har borettslaget 13 ladestasjoner med 26 ladeuttak på indre rekke. Alle lade plassene er nå i bruk av leietakere med el-bil og det er mange på venteliste for lade plass.

Styret vurderer det derfor som hensiktsmessig å slutføre utbyggingen av ladeanlegget med installasjon av 15 nye ladestasjoner og 30 ladeuttak på ytre parkeringsrekke. For å få et helhetlig uttrykk og en enklere drift innstiller styret på at det monteres samme type ladestasjoner som på indre rekke. Ladestasjonene på indre rekke er av typen Ensto Chago Premium. Eventuelle nye ladestasjoner vil være av samme modell og materiale, men uten husholdningskontaktene som man finner på de eksisterende stasjonene.

Ettersom de aktuelle ladestasjonene normalt ikke lenger lages i rustfri utførelse, må de spesialbestilles og koster derfor noe mer enn det borettslaget betalte for dem i 2018. Styret mener likevel at det er verdt tillegget for å få samme type stasjoner og et helhetlig uttrykk for hele anlegget.

Ettersom nærmest all infrastruktur er lagt opp på forhånd vil det dreie seg om relativt beskjedne kost-

nader til installasjon. Noe av monteringen kan gjøres internt av styreleder og styremedlemmer, mens det tekniske installasjonsarbeidet vil gjøres av ekstern elektroentreprenør.

Den totale kostnaden for denne utvidelsen av ladeanlegget er estimert til 1.125.000,-. Det er noe usikkerhet knyttet til materiell og arbeid med tilkobling til trafo-stasjonen, men ikke mer enn det man normalt må regne med for denne typen installasjoner.

ASFALTERING

I forbindelse med asfalteringen av ytre parkeringsområde i 2020 ble det også diskutert asfaltering av indre parkeringsområde mellom blokka og parkanlegget. Her har det over lang tid etablert seg store ujevnheter og skader, blant annet på grunn av gjentatte oppgravinger og lapping. Styret innhentet tilbud på denne asfalteringen fra samme firma som asfalterte ytre parkeringsområde. Prisen estimeres til ca. 500.000,-, og mye av kostnaden ligger i grunnarbeider for å stabilisere underlaget og bygge opp fall ut mot veien.

Styret innstiller på en avtale med Øst Asfalt AS for asfaltering av dette området sommeren 2021. Dersom dette godkjennes av Generalforsamlingen vil det bli nødvendig med flytting av alle parkerte biler i en periode på ca. 1 uke. Informasjon vil bli lagt ut i alle kanaler i god tid, men vi ber alle leietakere om å ha dette i bakhodet dersom det planlegges reise eller ferie.

UTEOMRÅDER

Det er planlagt ytterligere beplantning i parken gjennom vår og sommer 2021. Blant annet vil det bli plantet et kirsebærtre i nordlig ende av parken, til erstatning for grantreet som ble felt der i 2018. Det er også planer for å plante et område med rhododendron-busker i sørlig ende av parken, der lysforholdene gjør det vanskelig å få gress til å vokse jevnt.

Det vil bli en del endringer på beplantning i hjørnefeltene mellom sidefelt og gangstier. Her ble det forsøksvis anlagt bed i 2020, men disse vil bli flyttet og mer avgrenset utover 2021.

Arbeidet med beplantning og vedlikehold av uteområdene vil i stor grad bli organisert og gjennomført av May Våtvik i styret. Dersom andre beboere ønsker å bidra i dette arbeidet er det bare å ta kontakt med styret.



Arbeid med opplegg av infrastruktur til ladestasjoner i 2019.



De gule stolpene på ytre parkeringsrekke skjuler også kabler for nye ladestasjoner. De er festet til fundamenter som kan brukes til ladestasjonene.



Inntaksskapet i sørenden av parken er dimensjonert for en utvidelse med 30 nye ladeplasser.

REGNSKAP

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020	23
KOMMENTARER TIL BUDSJETTET FOR 2021	23
INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET	24
DISPONIBLE MIDLER	24
RESULTATREGNSKAP	25
BALANSE	26
NOTER	27
REVISJONSBERETNING	33

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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 2021. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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 2020 var til sammen kr 5 853 890.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4 381 211.

Resultat

Årets resultat på kr. 1 135 077 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var per 31.12.2020 kr 1 449 743 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 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Posten drift og vedlikehold er det beregnet kr. 1 000 000 til ordinær drift. Det er satt av kr. 1 125 000 til nye ladestasjoner og kr. 500 000 til asfaltering til indre parkeringsområde.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 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 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med 6,7 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % 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 1,8 % per 18.03.2021.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)

- **Driftskonto:** 0,00 % p.a
- **Sparekonto:** 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar og medlemskontingenter

Forretningshonoraret til OBOS øker med 2,5 % til kr. 227 388.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 2,5 % fra 01.07.2021. I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

For øvrig vises 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

		REGNSKAP 2020	REGNSKAP 2019	BUDSJETT 2020	BUDSJETT 2021
NOTE					
DISPONIBLE MIDLER PR. 01.01		887 586	358 371	887 586	1 449 743
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER					
Årets resultat (se resultatregnskapet)		1 135 077	-648 481	944 600	-326 000
Tillegg for nye langsiktige lån	15	0	16 728 289	0	0
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	15	-572 920	-15 550 593	-483 000	-610 000
ÅRETS ENDRING I DISP. MIDLER		562 157	529 215	461 600	-936 000
DISP. MIDLER PR. 31.12		1 449 743	887 585	1 349 186	513 743
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER					
Omløpsmidler		1 565 675	1 097 016		
Kortsiktig gjeld		-115 932	-209 431		
DISP. MIDLER PR. 31.12		1 449 743	887 585		

RESULTATREGNSKAP

	NOTE	REGNSKAP 2020	REGNSKAP 2019	BUDSJETT 2020	BUDSJETT 2021
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostn.	2	6 608 392	5 540 567	5 807 000	5 805 000
Avgiftspliktige inntekter		109 800	96 600	0	0
Andre inntekter	3	135 698	400	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 853 890	5 637 567	5 807 000	5 805 000
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	-44 132	-74 730	-61 000	-61 000
Styrehonorar	5	-430 000	-430 000	-430 000	-430 000
Revisjonshonorar	6	-7 844	-7 250	-7 000	-7 000
Andre honorarer		-	-100 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-219 030	-213 480	-222 000	-227 400
Konsulenthonorar	7	-386 609	-179 328	-100 000	-100 000
Kontingenter		-32 000	-32 000	-32 000	-32 000
Drift og vedlikehold	8	-844 083	-2 455 166	-1 000 000	-2 625 000
Forsikringer		-199 748	-180 988	-190 000	-208 000
Festeavgift		-125 840	-125 840	-126 000	-126 000
Kommunale avgifter	9	-702 839	-648 905	-703 300	-709 700
Energi / fyring		-270 756	-402 514	-460 000	-460 000
Kabel-/fiber-/TV-anlegg		-739 607	-727 377	-764 000	-764 000
Andre driftskostnader	10	-378 723	-315 852	-360 000	-380 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 381 211	-5 893 429	-4 455 400	-6 130 000
DRIFTSRESULTAT		1 472 679	-255 862	1 351 600	-325 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER					
Finansinntekter	11	280	1 348	0	0
Finanskostnader	12	-337 882	-393 967	-407 000	-1 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-337 602	-392 619	-407 000	-1 000
ÅRSRESULTAT		1 135 077	-648 481	944 600	-326 000
Overføringer:					
Udekket tap		0	-648 481		

BALANSE

EIENDELER	NOTE	2020	2019
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 528 595	2 528 595
SUM ANLEGGSMIDLER		2 528 595	2 528 595
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		70	0
Forskuddsbetalte kostnader		751 100	738 549
Feilkonto		292	0
Driftskonto OBOS-Banken		812 990	325 539
Skattetrekkskonto OBOS-Banken		0	31 713
Sparekonto OBOS-Banken		1 222	1 216
SUM OMLØPSMIDLER		1 565 675	1 097 016
SUM EIENDELER		4 094 270	3 625 611
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital, 160 x 100		16 000	16 000
Udekket tap	14	-13 136 524	-14 271 601
SUM EGENKAPITAL		-13 120 524	-14 255 601
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	15 340 862	15 913 782
Borettsinnskudd	16	1 758 000	1 758 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		17 098 862	17 671 782
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		52 840	136 939
Skyldige offentlige avgifter	17	27 450	69 963
Påløpte renter		1 509	2 529
Annen kortsiktig gjeld	18	34 133	0
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, 16.04.2020

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.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Skattetrekkskonto

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

NOTE 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	
Felleskostnader	5 216 472
Parkeringsleie	225 000
Garasjeleie	117 000
Vaskeri	49 920
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER (FØR REDUKSJONER)	5 608 392

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER	
Parkeringsleie med MVA (eksterne leietakere)	109 800
Utfakturert for leie av basestasjon 2019/2020	103 548
Nettinnbetalinger	500
Nøkler	1 650
Tilskudd, OBOS gir tilbake (beplantning i park og uteområder)	30 000
SUM ANDRE INNTEKTER	245 498

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER	
Arbeidsgiveravgift	-60 630
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3. termin, koronatiltak	16 498
SUM PERSONALKOSTNADER	-44 132

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 2019/2020, og er på kr 430 000.

NOTE 6

Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 844.

NOTE 7

KONSULENTHONORAR	
Juridisk bistand (heisprosjektet)	-357 375
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-12 219
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 403
Tilleggstjenester, Heiskonsulenten og OBOS Advokatene	-8 613
SUM KONSULENTHONORAR	-386 609

NOTE 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Hovedentreprenør: Øst Asfalt AS, asfaltering av ytre parkeringsområde	-180 869
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIG VEDLIKEHOLD	-180 869
Drift/vedlikehold bygninger	-197 566
Drift/vedlikehold VVS	-153 991
Drift/vedlikehold elektrisk anlegg	-13 784
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-107 512
Drift/vedlikehold heisanlegg	-174 569
Drift/vedlikehold fellesvaskeri	-1 472
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 986
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-2 932
Kostnader til dugnader	-1 504
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-844 083

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

NOTE 9

KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsavgift	-457 328
Renovasjonsavgift	-245 511
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-702 839

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTANDER	
Container for beboere	-38 747
Verktøy og redskaper	-2 514
Driftsmateriell	-53 455
Renhold ved eksterne firmaer (Rene Trapper AS)	-155 954
Snørydding (Vaktmesterkompaniet AS)	-24 315
Vaktmestertjenester	-82 508
Andre fremmede tjenester	-510
Kontor- og datarekvisita	-1 333
Trykksaker og kopieringsmaterieill	-8 878
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 600
Andre kontorkostnader	-334
Telefon, annet (heisalarmsystem)	-3 323
Porto	-2 315
Bank- og kortgebyr	-2 315
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-378 723

NOTE 11

FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-Banken	274
Renter av sparekonto i OBOS-Banken	6
SUM FINANSINNTEKTER	280

NOTE 12

FINANSKOSTNADER	
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-166 330
Renter og gebyr på lån i OBOS Banken	-171 552
SUM FINANSKOSTNADER	-337 882

NOTE 13

BYGNINGER	
Kostpris/bokført verdi	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

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 15

Pante- og gjeldsbrevlån

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	86 218
Nedbetalt i år	572 920
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-15 340 862

NOTE 16

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

NOTE 17

SKYLDIG OFFENTLIGE AVGIFTER	
Skyldig MVA	-27 450
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE AVGIFTER	-27 450

NOTE 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD	
Påløpte kostnader	-34 133
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE AVGIFTER	-34 133

NOTE 19

PANTSTILLELSE	
Av anlegget bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:	
Borettsinnskudd	1 758 000
Pantelån	15 340 862
TOTALT	17 098 862

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:	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 2020, 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 2020, 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 25. mars 2021

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

20

20