



20
21

ÅRSBERETNING 2021

MED INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2022





TIL ANDELSEIERNE I DYNEKILGATA 15

**Velkommen til digital generalforsamling i Dynekilgata 15
i tidsrommet 4. - 7. april 2022**

Innkallingen inneholder dagsorden for generalforsamlingen, borettslagets årsberetning for 2021 med planer for 2022, regnskap for 2021 og budsjett for 2022.

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

Årets generalforsamling gjennomføres digitalt, men med et beboermøte i forkant der det er mulig å diskutere gjennom sakene før de går til avstemming på det digitale møtet. All avstemming legges til den digitale generalforsamlingen og foregår via 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: 04.04-07.04 2021 **Sted:** Digitalt, via OBOS

Orientering om gjennomføringen av beboermøtet og generalforsamlingen

- For å gjøre den ordinære generalforsamlingen og avstemmingen over de ulike sakene mest mulig tilgjengelig for andelseierne og andre berørte, vil årsmøtet i 2022 bli delt i et fysisk beboermøte, tirsdag 22. mars kl. 18:00, og et formelt digitalt årsmøte. Det digitale årsmøtet starter 4. april 2022 kl. 09:00 og vil være åpent for stemmegivning fram til torsdag 7. april kl. 09:00.
- 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.
- 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 ved 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:

Monica Lovasz og Hannah Hildonen velges som protokollvitner.

3. Årsrapport og årsregnskap for 2021

Styret viser til detaljer for regnskap, budsjett, balanse, noter, samt revisors beretning i årsmeldingen for 2021. Årsregnskapet for 2021 viser et negativt resultat på kr. 2 428 066,-.

Forslag til vedtak:

Årsberetningen og regnskapet godkjennes. Underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

4. Godtgjørelser til styret

Godtgjørelse til styret behandles normalt av generalforsamlingen etter forslag fra styret, enten basert på tidligere års honorarer eller en ny beregning. Styrehonorar vedtas av generalforsamlingen for forrige års styreperiode.

For den aktuelle styreperioden 2021-22 er det lagt inn beboerforslag om reduksjon av styrehonorarene fra styrets foreslåtte beløp på kr. 360.000,- til kr. 240.000,-, altså en reduksjon på 120.000,- med følgende ordlyd:

Innkomet saksfremstilling

“Da styret i 2021 har inngått en avtale med styreleder som innebærer et «honorar» på kr. 400 000,- er det fornuftig å tilbakeføre det ordinært styrehonorar til et mer normalt nivå.

Tall fra OBOS tilsier at styrehonorar for normale boligselskap i gjennomsnitt ligger på kr. 1 500,- pr. bolig. Det ville for vårt borettslag tilsvare et honorar på kr. 240 000,-. OBOS sin statistikk viser videre at et gjennomsnitt styrehonorar for et boligselskap på størrelsesorden mellom 81 og 250 leiligheter ligger på kr. 192 500,-. Det foreslås derfor at styrehonoraret for 2021 settes til kr. 240 000,-”

Styrets kommentarer til forslaget

Ettersom styrelederhonoraret utgjør den største delen av styrehonorarene vil det i stor grad være dette honoraret som påvirkes av en større reduksjon av de totale honorarene. Det er derfor argumentert primært ut fra styrelederhonoraret nedenfor.

Da nåværende styreleder overtok vervet i 2015 hadde det over flere år vært en kritisk situasjon med rekruttering av styreleder og styremedlemmer. Flere år var styrelederne rekruttert for ett år av gangen og med vekslende motivasjon. For 2015 var det derfor i utgangspunktet foreslått å gå over til innleid styreleder. Det ble innhentet pristilbud på dette og tilbudene varierte fra 155.000,- til 270.000,- pr. år for ekstern styreledelse. Styret valgte å innstille på det rimeligste alternativet, som besto i *kun* møteledelse og ansvar for innlevering av lovpålagte oppgaver og lignende, men ingen mulighet for kontakt med beboere, oppfølging av interne saker eller praktiske oppgaver i borettslaget. Alle andre oppgaver enn ren møteledelse og lovpålagt administrative oppgaver ville blitt fakturert med kr. 1750,- pr. time.

Nåværende styreleder stilte til valg dette året som motkandidat til den foreslåtte eksterne styrelederen, blant annet med det argumentet at borettslaget ville være tjent med en beboer og andelseier som styreleder, som kunne ta tak i de praktiske oppgavene og ivareta kontakt med beboere.

Dagens styreleder har hatt dette vervet siden 2015 og i denne perioden har det blitt gjort omfattende rehabiliterings- og moderniseringsoppgaver som også har forsvart en økning av styrelederhonoraret til 300.000,- pr. år fram til 2021.

I 2021 ble det vedtatt på ekstraordinær generalforsamling at styreleder får drifts- og ettersynsansvar som et eget fakturert oppdrag for å skille styreledervervet og det praktiske arbeidet styreleder hadde gjort fram til da. Styreleder eller styremedlemmer har i utgangspunktet ingen praktiske plikter med vedlikehold og rehabilitering, og dette har blitt gjort primært som dugnad gjennom de siste 6-7 årene.

Ved vedtak om styreleders vedlikeholdsoppdrag foreslo styret samtidig å redusere styrelederhonoraret til 230.000,- pr. år for 2021 og framover.

Styret mener at dagens styrehonorarer er adekvate og reflekterer de oppgaver og det ansvar som styret har. Man kan naturligvis innvende at det finnes andre borettslag som har lavere styrehonorarer og at man ikke bør betale mer enn absolutt nødvendig. Samtidig er det godt kjent at styrearbeid for borettslag og sameier i stor grad er underbetalt.

Styret har ingen innvendinger dersom andre andelseiere eller interesserte ønsker å stille til styret og styreledervervet. Det har imidlertid vært svært vanskelig å rekruttere til disse posisjonene, og det virker ikke som om styrehonorarene i seg selv er et trekkplaster for nye krefter til styret.

Styret stiller seg derfor ikke bak den foreslåtte reduksjonen i styrehonorar og anbefaler at forslaget avvises. Det er likevel generalforsamlingen som må ta den endelige avgjørelsen om dette. Det angis to alternativer for vedtak:

Innkommet forslag til vedtak:

Styrehonoraret for 2021 settes til 240.000,-.

Styrets forslag til vedtak:

Styrehonoraret for 2021 settes til 360.000,-, fordelt på 230.000,- i styrelederhonorar og 130.000,- i øvrig styrehonorar fordelt på styrets øvrige medlemmer og varamedlemmer.

5. Vedtektsendring: Valg av delegater

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått at det tilføyes følgende tekst som et eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

Forslag til vedtak:

Forslag om tilleggspunkt i vedtektene vedtas. Det legges til punktet "Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling" til listen over saker under vedtektenes §9.4.

6. Bytte av nettleverandør

Andelseier Christoffer Hoff har fremmet forslag om at borettslagets avtale med Telia om leveranse og drift av nett- og tv-tjenester byttes ut. Det er gjort en grundig innhenting og vurdering av alternative tilbud og styret har behandlet alternativene og begrunnelsen for et bytte. Styret stiller seg også bak et bytte, da dagens avtale med Telia er både dyrere og teknisk sett dårligere enn flere av de mulige alternativene. Det opprinnelige saksforslaget er gjengitt nedenfor:

Innkommet saksfremstilling

«Behovet for internett og lineær TV har endret seg kraftig de siste årene og statistikker viser at internettbruken fra 1998 til 2019 har økt fra 10 % til 90 %, samtidig så har fjernsynbruken og lineær-TV gått motsatt vei fra 83 % til 48 %. Da borettslaget har hatt samme avtale og leverandør av fibernett og TV-tjenest-

er i mange år så har det i år blitt undersøkt og innhentet tilbud på hva de enkelte aktørene i markedet kan tilby borettslaget.

Forbrukertilsynet har i mange år jobbet imot tvunget koblingssalg hvor man blir tvunget til å kjøpe TV-tjenester ved kjøp av internett/fibernet, noe som forbrukertilsynet mener er ulovlig. Selv om de fleste leverandører nå tilbyr pakkeløsninger hvor det er mulig for den enkelte beboer å kun velge fibernet så fraråder både forbrukermyndighetene og OBOS at man kjøper TV og fibernet samlet og anbefaler heller at man lar beboerne selv velge hvilket TV-tjenester de ønsker seg.

I forbindelse med valg av fibernet og TV-tjenester er det mottatt tilbud fra Telia, Home_Net/Lynet, OBOS OpenNet/NextGenTel, Vikenfiber/Altibox og Telenor.

Av naturlige årsaker vil ikke alle tilbudene bli fremlagt for avstemming på generalforsamlingen, men de to rimeligste alternativene er plukket ut og ansees som to gode alternativer til dagens løsning hos Telia, som består av kollektiv TV og strømming 50 poeng kr. [redacted] og kollektiv bredbånd 10/5 Mbit kr. [redacted]. Totalt kr. [redacted] pr. mnd. pr. andel.

Forslagene har 3 års bindingstid og innebærer at man benytter eksisterende fiberanlegg, men skifter ut nåværende ruter i den enkeltes leilighet til siste generasjon trådløse ruter.

Det foreslås at generalforsamlingen velger ett av de to følgende alternativene:

Alternativ 1

OBOS OpenNet tilbyr 1000 Mbps hastighet til kr. [redacted] pr. mnd. pr. andel. (I tillegg tilbys det rabatterte priser på TV-tjenester hos Strim, allente og Viaplay for de som ønsker det.)

Alternativ 2

Vikenfiber/Altibox tilbyr den enkelte beboer å velge mellom 300 Mbit hastighet eller 20 Mbps hastighet & TV-tilbud med 13 Norske kanaler med 10 poeng for valg av ekstra kanaler til kr. [redacted] pr. mnd. pr. andel.

Styrets vurdering av saken

Borettslaget har i dag avtale med Telia om levering av nett- og tv-tjenester med en felles grunnkostnad på ca. [redacted] pr. år. I snitt utgjør dette ca. [redacted] pr. andel pr. mnd. Denne prisen inkluderer internett med 20 Mbit hastighet og en grunnpakke for lineær tv. Telia har tilbudt en oppdatering av avtalen som innebærer utskifting av rutere til ny generasjon samt mulighet for å velge én av to pakker med 50 Mbps internett og lineær tv for [redacted] eller [redacted] pr. mnd. pr. andel. Telia tilbyr derfor ikke mulighet for å velge bort lineær tv og kun ha internett-tilkobling for den enkelte andelseier.

Av de innkomne tilbudene er det Telia som har det dyreste og minst fleksible tilbudet, i tillegg til at hastigheten på tilkoblingen er i det laveste sjiktet. Styret mener derfor at et bytte av leverandør er godt begrun-

net. Styret stiller seg også bak tanken om at borettslaget bør ha en fleksibel avtale der den kollektive grunnpakken kun består i internett og at den enkelte andelseier selv velger å utvide med lineær tv og evt. dekoder for egen regning. Det er i dag en betydelig andel av beboerne som ikke bruker lineære tv-tjenester i det hele tatt, og det virker prinsipielt urimelig at alle andelseierne skal belastes for en slik tjeneste hvis det er mulig å skille tilbudene.

Av de vurderte tilbudene er det etter styrets mening OBOS OpenNet som har den gunstigste og mest fleksible modellen. Den høyde hastigheten kombinert med lav månedspris danner et fornuftig grunnlag for en kollektiv avtale, der tilleggstjenester bestilles og betales av de enkelte andelseierne på eget initiativ. Styret foreslår å bytte nettleverandør til OBOS OpenNet med virkning fra 2023.

Samtidig er det noen grunnforutsetninger som må ligge til grunn for en evt. avtale med en ny leverandør:

- Leverandøren må stå for all teknisk bistand fra igangsetting av de enkelte beboerne og deres utstyr, til løpende support og oppfølging i ettertid. Styret har ikke kapasitet eller kompetanse til å drive teknisk oppfølging av de enkelte beboerne og utstyret i deres leiligheter.
- Tilbudet sett under ett (internett og muligheter for lineær tv) må ikke være dårligere enn det er i dag. Dette betyr imidlertid ikke at det vil kunne være variasjoner og enkelte forandringer fra dagens avtale, men i det store må beboerne kunne oppleve at deres behov og ønsker i all vesentlighet tilfredsstilles sammenlignet med dagens løsning.
- Den tekniske infrastrukturen som ligger i bygget i dag (fibre kabler og faste installasjoner) beholdes i all vesentlighet. I den grad det må gjøres utskiftninger skal dette gjøres uten kostnad for borettslaget. Dette gjelder også i oppfølgingen av den praktiske delen av et slikt arbeid.
- Det må så langt det er mulig innhentes tilbud på kollektive avtaler for lineær tv som de beboerne som ønsker det kan slutte seg til. Oppfølging av disse avtalene må ligge på den aktuelle leverandøren og ikke overføres til styret.
- Den tekniske utrustningen i hver enkelt leilighet (modem, ruter, dekoder og annet) installeres og følges opp ved behov av leverandør(e). Det forutsettes at rutere skiftes ut til siste generasjon ved et bytte. Leverandøren organiserer og følger selv opp utskiftningen i de enkelte leilighetene.

Et vedtak om bytte av leverandør innebærer ikke et automatisk bytte, men at styret starter arbeidet med å utarbeide en avtale med den aktuelle leverandøren i henhold til ovenstående betingelser. Dersom det viser seg at leverandøren likevel ikke kan tilby en avtale i

henhold til disse betingelsene, vil det bli nødvendig å ta saken opp til ny behandling eller å skrinlegge byttet.

Under diskusjon om denne saken på beboermøtet 22. mars 2022 ble det i all hovedsak lagt vekt på tilbudet fra OBOS OpenNet som det aktuelle alternativet til dagens avtale. I det opprinnelige beboerforslaget er det fremsatt to alternativer for tegning av ny avtale. For å gjøre denne prosessen enklere fremlegges forslaget til vedtak som et valg mellom å beholde dagens avtale eller å gå inn for en ny avtale med OBOS OpenNet.

Forslag til vedtak:

Borettslaget sier opp dagens avtale med Telia med virkning fra 2023 og tegner avtale om levering av nett med OBOS OpenNet fra samme periode.

7. Valg av tillitsvalgte

Dagens styre har alle sittet i styret over flere år og stiller til gjenvalg med unntak av Mattias Friberg, som fratrer sitt verv som styremedlem pga. flytting. Styret vurderer det som tilstrekkelig at de resterende styremedlemmene er tilstrekkelig for å ivareta styrets oppgaver og borettslagets interesser på en forsvarlig måte. Antall styremedlemmer og varamedlemmer som stiller til valg eller gjenstår i sin periode er også innenfor det minimumskravet som borettslagets vedtekter setter som minstekrav.

- Styreleder **Are Solberg**
stiller til gjenvalg for 1 år.
- Nestleder/styremedlem **Monica Lovasz**
stiller til gjenvalg for 1 år.
- Styremedlem **May Våtvik**
stiller til gjenvalg for 1 år.
- Styremedlem **Silje Hjørungnes**
stiller til gjenvalg for 1 år.

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
May Våtvik	Gjenstår	1 år

Varamedlemmer:

Hannah Hildonen	Gjenvalg	1 år
Paul Hansen	Gjenvalg	1 år

Forslag til vedtak:

Valgkomitéens og styrets innstilling til styre og delegater for perioden 2021/2022 vedtas.

8. Valg av delegater

Generalforsamlingen velger delegater fra borettslaget som kan stille på OBOS' generalforsamling. Se også sak 5 for detaljer. Styret innstiller på at styreleder og nestleder velges som hhv. delegat og varadelegat til OBOS' generalforsamling:

Delegat:

Are Solberg

Varadelegat:

Monica Lovasz

Forslag til vedtak:

Styrets innstilling til delegat og varadelegat til OBOS' generalforsamling for perioden 2021/2022 vedtas.

Oslo, 22.03.22

Styret,
Dynekilgata 15 Borettslag



ÅRSBERETNING FOR 2021

GENERELT OM BORETTSLAGET	10
STYRETS ARBEID OG PROSJEKTER I 2021	13
DRIFT OG VEDLIKEHOLD I 2022	16





GENERELT OM BORETTSLAGET

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling 6.-13. mai 2021 har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Are Johannes Solberg
Varadelegert	Monica S. Lovasz

Valgkomitéen

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

Styrets medlemmer og varamedlemmer består av 3 menn og 4 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 2021.

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 06.05.21 og fram til årets generalforsamling har det vært avholdt 6 styremøter. Ordinær generalforsamling for 2021 ble avholdt med 47 stemmeberettigede andelseiere som deltok digitalt eller gjennom manuell stemmegivning.

Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling i juni 2021 for avtale om vedlikehold og tilsyn med styreleder Are Solberg.

Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling i januar 2021 for kontraktsinngåelse med Schindler Heis for utskifting av heisene som ble forsøkt byttet ut av Orona i perioden 2017-2021.

Styrets arbeid i driftsperioden 2021-2022 har i hovedsak bestått i arbeidet med oppfølging av heisutskiftingen, asfaltering av indre område på østsiden av bygningen, installasjon av 30 nye ladestasjoner på ytre parkeringsrekke, samt mindre løpende og nye vedlikeholdsprosjekter i bygningen.

Koronapandemien har også i 2021 og 2022 i stor grad preget styrets mulighet for å møtes og arbeide med prosjekter i borettslaget. Møter har delvis blitt gjennomført digitalt, og dette har gjort det vanskelig å drøfte og diskutere saker som normalt. Fra 2022 og framover ser det ut til at styret igjen kan jobbe under normale forhold og følge opp prosjekter og vedlikehold på en mer direkte måte.

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 ladeplasser 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 2022.

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 hjem-forsikring 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.



Nytt heisanlegg fra Schindler sto
ferdig i mars 2022.

STYRETS ARBEID OG PROSJEKTER I 2021

Koronapandemien har også i 2021 preget styrets arbeid og aktivitetene i borettslaget. Det har vært vanskelig å få til fysiske møter og praktisk samarbeid med de restriksjoner og begrensninger som i lange perioder har vært gjeldende. Det lot seg likevel gjøre å få i gang heisprosjektet og asfaltere indre område av parkeringsplassene i løpet av året.

På høsten ble det også mulig å få ferdigstilt ladestasjonsprosjektet med 30 nye ladestasjoner.

HEISPROSJEKTET

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

På ekstraordinær generalforsamling 22.10.2019 ble det vedtatt å tegne kontrakt med Schindler AS for utskifting av heisanlegget som Myhre Heis og senere Orona forsøkte å installere i perioden 2017-2020.

Arbeidet med utskiftingen ble igangsatt høsten 2021 og den høyre heisen ble overtatt før årsskiftet 2021/22. Deretter ble venstre heis skiftet ut gjennom vinteren 2022 og hele anlegget ble overtatt ca. 6 uker før avtalt ferdigstillelse i mars 2022.

Styrets klare oppfatning er at Schindler har gjort en utmerket jobb med utskiftingen og at heisanlegget nå har fått en helt annen kvalitet og driftsstabilitet. Så langt har det ikke vært noen antydninger til feil eller stans etter snart 4 måneders drift. Til sammenligning var det opp mot 20-30 stans og store driftsproblemer i samme driftsvarighet etter driftssetting av det forrige anlegget.

I mars 2022 ble det også inngått rettsforlik mellom borettslaget og Orona. Borettslaget forsøkte gjennom perioden 2017-2021 å komme til en løsning med Orona for retting og ferdigstillelse av heisanlegget, men denne prosessen førte ikke fram og endte til slutt i heving av kontrakten og et søksmål mot Orona. I denne perioden ble det gjort 6-7 større forsøk på oppretting, deriblant skifte av skinner og wirer, retting av skjevheter, bytte av smøresystemer, justering av hastighet og forsøk på montering av nye føringssystemer. Det ble innhentet flere rapporter som konkluderte med at heisanlegget ikke var levert iht. kontrakten og de forventningene man burde ha til et slikt heisanlegg. Den siste rapporten konkluderte rent praktisk med at heisanlegget måtte skiftes ut i sin helhet. Etter denne rapporten konsenserte borettslaget seg om en ren erstatningsløsning.

For å redusere risiko for ytterligere kostnader og belastning gikk borettslaget med på en frivillig rettsmegling for en evt. rettssak. Rettsmeglingen resulterte i en avtale mellom partene som borettslaget kan være svært fornøyd med.

Heisprosjektet kan dermed, etter snart 6 år, anses som endelig avsluttet.

ASFALTERING

Den indre delen av innkjøring og parkering på østsiden av blokka ble asfaltert sommeren 2021. Dermed er hele fellesområdet og parkeringsplassene på denne siden av blokka asfaltert og ferdigstilt. Det ble i forbindelse med arbeidet også laget nytt og bedre fall slik at avrenning etter nedbør blir mer effektivt ledet mot kommunalt gateavløp.

I forbindelse med arbeid i naboborettslaget ble det også asfaltert og reparert i området helt nord på fellesområdet. Dette arbeidet ble dekket av entreprenøren som brukte området under arbeidet på nabotomten.

30 NYE LADESTASJONER

Ladestasjoner på indre parkeringsrekke ble satt opp i 2017 og har fungert praktisk talt feilfritt i årene etter. Tanken har vært at det skulle kompletteres med ytterligere 30 ladestasjoner på ytre parkeringsrekke etter hvert som behovet ble større. Etter at indre parkeringsrekke har vært fulltegnet med el-biler en god stund ble det derfor besluttet å fullføre anlegget og montere de siste stasjonene i 2021.

På grunn av koronapandemien så det lenge ut til at ladestasjonene ville bli utsatt på ubestemt tid på grunn av leveringsproblemer på elektronikk. Sent på høsten 2021 fikk vi imidlertid inn de siste delene. Ved hjelp av mye egeninnsats og en dugnad i borettslaget fikk vi montert og koblet opp ladestasjonene sent på høsten, akkurat i tide før den første snøen.

Borettslaget har nå 56 utendørs ladeplasser og har fått et av Norges største og mest moderne private ladeanlegg.

Parkeringsleietakere som bytter fra fossil bil til el-bil og ønsker avtale om lading kan henvende seg direkte til driftsoperatøren for anlegget, Movel. Det tegnes individuelt ladeabonnement med Movel og borettslaget har ingen belastninger med den daglige driften av anlegget.

VEDLIKEHOLDSAVTALE

På ekstraordinær generalforsamling i juni 2021 ble det vedtatt å formalisere og inngå en vedlikeholdsavtale for borettslaget med styreleder.

Oppgavene med løpende og større vedlikehold har tidligere for det meste blitt utført under styreledervervet eller gjennom enkeltoppdrag ved behov. Grunnet arbeidsmengden ble det til slutt nødvendig å skille styreledervervet og vedlikeholdsoppgavene. Styreledervervet er i all hovedsak et administrativt verv, og det er mest ryddig og mer praktisk håndterbart for borettslaget om dette ikke blandes med de praktiske vedlikeholdsoppgavene i borettslaget.

Vedlikeholdsavtalen er ment å inngås for ett år av gangen, med mulighet for gjensidig oppsigelse. Oppstår det større vedlikeholdsbehov som går utover avtalen, skal dette på forhånd drøftes med nestleder i styret og eventuelt godkjennes av det øvrige styret. Vedlikeholdsavtalen omfatter blant annet:

- Løpende ettersyn med bygning og fellesarealer for å fange opp skader og feil som må utbedres.
- Utbedring og oppfølging av problemer av mindre alvorlighet og omfang. Tilkalling og oppfølging av ekstern bistand ved behov for spesialiserte arbeidere
- Skilting til postkasser og ringetabla.
- Ettersyn og driftstilsyn med ventilasjonsanlegg, VVS-anlegg, elektrisk anlegg, felles dører og dørstyringsanlegg.
- Teknisk ettersyn av fellesvaskeri og tilhørende maskiner og utstyr.
- Teknisk ettersyn av varmekabelanlegg for avfallsbrønner og innkjøring til dette.
- Teknisk ettersyn av parkområdet med lysanlegg og elektriske uttak.
- Teknisk ettersyn av ladestasjoner og oppfølging mot driftsoperatør.
- Alle administrative og praktiske oppgaver knyttet til oppfølging av parkeringsleietakere, også overfor kontrollselskap. Oppfølging av feilparkering.
- Teknisk og praktisk bistand ved større prosjekter.





30 nye ladestasjoner ble montert
høsten 2021. Totalt har borettslaget
nå 56 utendørs ladestasjoner

DRIFT OG VEDLIKEHOLD I 2022

ENERGIEFFEKTIVISERING

Særlig siste halvdel av 2021 har gjort det klart for mange at økte energikostnader og økte priser generelt vil legge en stor demper på normalisering etter koronapandemien. For borettslaget betyr dette særlig usikkerhet rundt løpende utgifter og høyere kostnader til strøm. De statlige kompensasjonstiltakene for høye strømpriser har dempet noe av belastningen, men det er knyttet usikkerhet til varighet og omfang av disse i tiden framover.

Det er først og fremst oppvarming av felles varmtvann som drar opp de løpende felleskostnadene. Dette er også det ene området der vi kan klare å gjøre en forskjell. Annet felles strømforbruk i borettslaget er redusert så mye det er praktisk mulig, blant annet ved at alle lyskilder er skiftet ut til LED i løpet av de siste årene, samt at det er satt opp nivåstyring og bevegelsesstyring i de områdene der det er hensiktsmessig.

Driftskostnadene for ladeanlegget dekkes av de som har ladeabonnementer og berører ikke borettslagets økonomi direkte.

Styret har igangsatt arbeidet med kartlegging av mulige energisparetiltak og håper å ha en oversikt over

dette i løpet av året. Aktuelle løsninger vil være de som over en gitt tid kan gi en klar gevinst i forhold til investeringen. Hvor lang denne tiden er avhenger av forventet levetid for installasjonen, f.eks. 20-30 år for bergvarmeanlegg, 5-10 år for solcelleanlegg, osv.

Investeringskostnaden må først og fremst ses i forhold til forventet innsparing. Å betale 10 millioner for et bergvarmeanlegg kan spare borettslaget for 200.000,- i året i strømkostnader til oppvarming av vann, men vil være vanskelig å forsvare når det da tar 50 år før investeringen er lønnsom. Det samme kan gjelde andre typer investeringer.

Det er også mye usikkerhet knyttet til fremtidig utvikling av energiprisene. Ideelt sett bør man regne med at energikostnadene på lengre sikt går ned i takt med utbygging av nye energikilder. I et slikt perspektiv er det ikke sikkert at det er lønnsomt å gjøre store investeringer med lav årlig innsparing ettersom tidsrommet for nedbetaling blir for langt.

Begrensningen på energisparetiltak i vårt borettslag ligger i at det i utgangspunktet bare er varmtvannsanlegget som kan brukes som "batteri" for energiproduksjon, enten det er fra bergvarme, solceller eller andre kilder. Det er samtidig varmtvannsberederne som



utgjør den største enkeltfaktoren i strømkostnadene for fellesanlegget. Kostnaden for oppvarming av vann kan ligge på 2-400.000,- i året, avhengig av hvordan strømprisene utvikler seg. Skal vi få mer ut av et energiproduiserende tiltak må vi enten installere en batteribank for energilagring eller satse på å selge overskuddsstrøm tilbake til nettet.

En batteribank er en kostbar investering, men samtidig den mest fleksible løsningen fordi strømmen da kan brukes til nærmest alle behov i borettslaget. Å selge strøm tilbake til nettet virker for tiden ganske håpløst, da det er betydelige restriksjoner og hindringer for at private kan gjøre dette i større skala.

En interessant løsning med tanke på det mer økonomiske innsparingspotensialet ligger i å bruke batteribanker for å jevne ut forbrukstoppene i løpet av døgnet. Mye av strømutfgiftene vi har skyldes høye forbrukstopper i typisk dyre perioder av døgnet. En batteribank vil kunne brukes som en mellomagringsenhet slik at man "kobler fra" nettforbruket i de dyreste periodene. Dermed kan man lettere optimalisere forbruket og redusere effekttariffen på nettleien. En batteribank kan naturligvis også kombineres med solcelleanlegg slik at man lader banken med den til enhver tid rimeligste

energien, enten det er fra nettet eller solcellene.

Konkrete tiltak og installasjoner vil bli fremlagt for generalforsamlingen når de er nærmere utredet og kostnadsberegnet.

UTEOMRÅDER

Styret vil jobbe videre med utvikling av uteområdene rundt blokka. Vi har inngått avtale med Vaktmester Andersen om bistand i dette arbeidet. De har overtatt blant annet gressklipping og vedlikehold av hekk, men kommer også til å bistå med andre oppgaver med parkanlegget.

I løpet av våren vil det bli lagt ut jord, gjødslet og sådd nytt gress på den sørlige delen av parken. Det vil også bli plantet mer busker og området på sørsiden av trafostasjonen vil bli rettet opp.

Det har vært generelt liten interesse blant beboerne for å delta i vedlikehold av parken, og May Våtvik i styret har derfor i stor grad gjort denne jobben alene. Det er fortsatt hyggelig om noen av beboerne ønsker å engasjere seg mer i uteområdene slik at ansvaret og belastningen med dette ikke står og faller på bare én person.

REGNSKAP

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021	19
KOMMENTARER TIL BUDSJETTET FOR 2022	19
INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET	20
DISPONIBLE MIDLER	20
RESULTATREGNSKAP	21
BALANSE	22
NOTER	23
REVISJONSBERETNING	29

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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 2021 var til sammen kr. 5 882 381. andre inntekter er beskrevet i note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr. 8 017 074. Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utskifting av heisanlegget og installasjon av nye ladestasjoner.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr. 2 428 066 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 31.12.2021 kr 511 501 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETTET FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. 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.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med 7,7 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4.0 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Dynekilgata 15 Borettslag.

Lån

Dynekilgata 15 Borettslag har 2 lån i OBOS-banken. Lånene har månedlige forfall med flytende rente på 2.15 %.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingenter

Forretningshonoraret til OBOS øker med 2,5 % fra 01.07.2022.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 10.0 % fra 01.04.2021. Økningen gjelder både ordinære felleskostnader, parkeringsleie og vaskeri. Økningen begrunnes blant annet i økte strømkostnader, økte kommunale avgifter, forventet økning i lånerenter og generelt økte priser på varer og tjenester som borettslaget kjøper inn.

De økte felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

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 2021	REGNSKAP 2020	BUDSJETT 2021	BUDSJETT 2022
NOTE					
DISPONIBLE MIDLER PR. 01.01		1 449 743	887 586	1 449 743	511 500
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER					
Årets resultat (se resultatregnskapet)		-2 428 066	1 135 077	-201 100	938 899
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-834 716	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	3 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	16	-675 460	572 920	-610 000	-740 000
ÅRETS ENDRING I DISP. MIDLER		-938 242	562 157	-811 100	198 899
DISP. MIDLER PR. 31.12		511 501	1 449 743	638 643	710 399
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER					
Omløpsmidler		2 173 596	1 565 675		
Kortsiktig gjeld		-1 662 095	-115 932		
DISP. MIDLER PR. 31.12		511 501	1 449 743		

RESULTATREGNSKAP

	NOTE	REGNSKAP 2021	REGNSKAP 2020	BUDSJETT 2021	BUDSJETT 2022
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostn.	2	5 682 961	5 608 932	5 805 000	5 863 000
Avgiftspliktige inntekter		91 800	109 800	0	0
Andre inntekter	3	107 620	135 698	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 882 381	5 853 890	5 805 000	5 863 000
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	-60 392	-44 132	-61 000	-61 000
Styrehonorar	5	-428 314	-430 000	-430 000	-430 000
Revisjonshonorar	6	-8 500	-7 844	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-224 613	-219 030	-227 400	-230 400
Konsulenthonorar	7	25 021	-386 609	-100 000	-100 000
Kontingenter		-32 000	-32 000	-32 000	-32 000
Drift og vedlikehold	8	-4 498 283	-844 083	-2 500 000	-1 000 001
Forsikringer		-213 147	-199 748	-208 000	-222 000
Festeavgift		-149 643	-125 840	-126 000	-126 000
Kommunale avgifter	9	-712 221	-702 839	-709 700	-733 200
Energi / fyring		-543 019	-270 756	-460 000	-460 000
Kabel-/fiber-/TV-anlegg		-751 100	-739 607	-764 000	-773 500
Andre driftskostnader	10	-420 863	-378 723	-380 000	-419 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 017 074	-4 381 211	-6 005 100	-4 594 101
DRIFTSRESULTAT		-2 134 693	1 472 679	-200 100	1 268 899
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER					
Finansinntekter	11	3	280	0	0
Finanskostnader	12	-293 376	-337 882	-1 000	-330 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-293 373	-337 602	-1 000	-330 000
ÅRSRESULTAT		-2 428 066	1 135 077	-201 100	938 899
Overføringer:					
Udekket tap		-2 428 066	0		
Reduksjon udekket tap		0	1 135 077		

BALANSE

EIENDELER	NOTE	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 528 595	2 528 595
Andre varige driftsmidler	14	834 716	0
SUM ANLEGGSMIDLER		3 363 311	2 528 595
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		53 310	70
Forskuddsbetalte kostnader		777 606	751 100
Feilkonto		0	292
Driftskonto OBOS-Banken		1 341 455	812 990
Sparekonto OBOS-Banken		1 225	1 222
SUM OMLØPSMIDLER		2 173 596	1 565 675
SUM EIENDELER		5 536 907	4 094 270
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital, 160 x 100		16 000	16 000
Udekket tap	15	-15 564 590	-13 136 524
SUM EGENKAPITAL		-15 548 590	-13 120 524
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	17 665 402	15 340 862
Borettsinnskudd	17	1 758 000	1 758 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		19 423 402	17 098 862
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 637 305	52 840
Skyldige offentlige avgifter	18	22 950	27 450
Påløpte renter		1 840	1 509
Annen kortsiktig gjeld		0	34 133
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 662 095	115 932
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 536 907	4 094 270
Pantstillelse	19	21 058 000	18 058 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.03.2022

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.

Skattetrekkkonto

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER	
Felleskostnader	5 283 571
Parkeringsleie	233 550
Garasjeleie	117 000
Vaskeri	48 840
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER (FØR REDUKSJONER)	5 682 961

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER	
Parkeringsleie med MVA (eksterne leietakere)	91 800
Utfakturert for leie av basestasjon	106 270
Nettinnbetalinger	300
Nøkler	1 050
SUM ANDRE INNTEKTER	107 620

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER	
Arbeidsgiveravgift	-60 392
SUM PERSONALKOSTNADER	-60 392

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 2020/2021, og er på kr 428 314.

NOTE 6

Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

NOTE 7

KONSULENTHONORAR	
Juridisk bistand (heisprosjektet)	35 075
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-10 054
SUM KONSULENTHONORAR	25 021

NOTE 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-476 396
Drift/vedlikehold elektrisk anlegg	-63 501
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-496 116
Drift/vedlikehold heisanlegg	-3 458 350
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 500
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 421
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 498 283

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

NOTE 9

KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsavgift	-464 255
Renovasjonsavgift	-247 966
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-712 221

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTANDER	
Container for beboere	-23 797
Driftsmateriell	-4 353
Vaktmestertjenester	-38 199
Renhold ved eksterne firmaer (Rene Trapper AS)	-165 173
Snørydding (Vaktmesterkompaniet AS)	-51 262
Gressklipping og gartnertjenester	-113 329
Andre fremmede tjenester	-4 357
Kontor- og datarekvisita	-1 880
Trykksaker og kopieringsmaterieill	-7 733
Andre kontorkostnader	-1 506
Telefon, annet (heisalarmsystem)	-3 744
Porto	-2 600
Bank- og kortgebyr	-2 930
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-420 863

NOTE 11

FINANSINNTEKTER	
Renter av sparekonto i OBOS-Banken	3
SUM FINANSINNTEKTER	3

NOTE 12

FINANSKOSTNADER	
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-9 741
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-294 927
Renter og gebyr på lån i OBOS Banken	-18 708
SUM FINANSKOSTNADER	-293 376

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

VARIGE DRIFTSMIDLER		
Ladestasjoner for el-bil Tilgang 2021 (avskrives fra 2022)		834 716
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		834 716

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		
OBOS Boligkreditt AS Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1.90%. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2021	-3 000 000	
Nedbetalt i år	63 028	
		-2 936 972
OBOS Boligkreditt AS Annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1.90%. Løpetiden er 22 år.		
Opprinnelig 2019	-16 000 000	
Nedbetalt tidligere	659 138	
Nedbetalt i år	612 432	
		-14 728 430
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-17 665 402

NOTE 17

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

NOTE 18

SKYLDIG OFFENTLIGE AVGIFTER	
Skyldig MVA	-22 950
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE AVGIFTER	-22 950

NOTE 19

PANTSTILLELSE	
Av anlegget bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:	
Borettsinnskudd	1 758 000
Pantelån	17 665 402
TOTALT	19 423 402

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:	2 528 595
TOTALT	2 528 595

Til generalforsamlingen i Dynekilgata 15 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Dynekilgata 15 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. 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 konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 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>.

Oslo, 24. februar 2022
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

20
21