

Til andelseierne i Welhavensgate Nr.10 Borettslag

Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2019. Styret håper du leser gjennom årsrapporten og stemmer på sakene som er til behandling i år. Dette er en god anledning til å gi din påvirkning i driften av borettslaget i det kommende året.

Digital gjennomføring av generalforsamlingen i 2020

For å redusere risiko for smitte av koronavirus, vil den ordinære generalforsamlingen i borettslaget bli holdt digitalt. Dette foregår ved hjelp av løsningen Digitalt årsmøte fra OBOS. Vi vil begrense behandlingen til disse saker; godkjenning av årsregnskap og årsrapport, valg av tillitsvalgte, honorar til tillitsvalgte og to saker fra styret.

Fysisk innkalling

Styret har bestemt at alle mottar heftet med årsrapport med regnskap, som tidligere år. Vi anbefaler allikevel at andelseiere benytter den digitale løsning for å avgi stemme.

MERK: For å delta digitalt, kan du fra den 27.5.2020 kl. 09.00 gå inn på møtet via nettsiden <https://vibbo.no/554>

For å event. delta i møtet med fysisk avstemming, må du benytte stemmeseddelen som er vedlagt til slutt i dette dokumentet. Følg anvisningene i stemmeseddelen for å avgi dine stemmer.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å stemme i generalforsamlingen.
- Det er kun én stemme per andelsleilighet.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Welhavensgate Nr.10 Borettslag
avholdes digitalt 27.5.2020 til 4.6.2020 på <https://vibbo.no/554>**

Til behandling foreligger:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

2. Valg av minst en andelseier som protokollvitne

Som protokollvitne foreslås xxxxxxxxxxxx

Som protokollvitne foreslås xxxxxxxxxxxx

3. Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2019

Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap for 2019 godkjennes og at årets resultat overføres til egenkapitalen

4. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2019 - 2020

Styret foreslår at styrehonoraret settes til kr 118 000 i samsvar med budsjettet for 2020

Styret foreslår at Andre honorar (Lorrykvartalet og valgkomite) settes til kr 6 000 i samsvar med budsjett for 2020

5. Endring av vedtekter og husordensregler for korttidsutleie

Se side 17 for saksfremstilling

6. Brannsikringsutstyr

Se side 18 for saksfremstilling

7. Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling

Som delegert foreslås Marius D. Pettersen

Som vara for delegert foreslås Terje Chr. Bakke

8. Valg av valgkomité

Yury Veryutin

9. Lorrykvartalet

Marius D. Pettersen, Elsebeth Sandaas, Lise Omholt.

10. Valg av tillitsvalgte (se side 20 for valgkomiteens innstilling)

Som styreleder for 2 år foreslås Marius D. Pettersen

Som styremedlem for 2 år foreslås Elsebeth Sandaas

Som styremedlem for 2 år foreslås Terje Christian Bakke

Som varamedlem for 1 år foreslås Anne Hertzberg

ÅRSRAPPORT FOR 2019

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marius Dag Pettersen	Welhavens gate 10
Nestleder	Lars Christian Søby	Welhavens gate 12
Styremedlem	Elsebeth Sandaas	Welhavens gate 10
Styremedlem	Yury Veryutin	Welhavens gate 10
Varamedlem	Terje Christian Bakke	Welhavens gate 10
Varamedlem	Anne Hertzberg	Welhavens gate 12

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Marius Dag Pettersen	Welhavens gate 10
Varadelegert	Lars Christian Søby	Welhavens gate 12

Valgkomiteen

Yury Veryutin	Welhavens gate 10
---------------	-------------------

Lorrykvartalet

Marius D. Pettersen
Elsebeth Sandaas
Lise Omholt

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Welhavensgate Nr.10 Borettslag

Borettslaget består av 63 andelsleiligheter.

Welhavensgate Nr.10 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948 994 496, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Welhavens gate 10-12-14

Gårds- og bruksnummer :

214 435

Borettslaget er seksjon 1, Næringseksjoner nr 2 og 4, og garasje plassene nr. 3
Første innflytting skjedde i 1992. Tomten, kjøpt i 1990 er på 1 885 m2.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Welhavensgate Nr.10 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Siden forrige generalforsamling har styret avholdt 5 møter.

I tillegg til den vanlige driften av borettslaget samt oppfølging av avtaler, har styret bl.a. arbeidet med følgende saker siste år:

- Installasjon av infrastruktur for lading av el-biler i garasjen
- Installasjon av døråpnere i dørene til garasjen
- Innhentet tilbud på bytte av vinduer og verandadører for midtre leiligheter i 6. etg
- Bestilt bytte av vifte for ventilasjonsanlegget
- Fullførte flislegging av hele 1. etasje
- Organisert og fulgt opp maling av balkongene
- Fulgt opp Komplisert vannlekkasje i en leilighet

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr 3 345 049.

Dette er kr 285 049 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak avregning for kostnader for garasjer/næring, og tilskudd tilgjengelighetsmidler fra Oslo Kommune.

Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 2 827 964.

Dette er kr 492 864 mer enn budsjettet og skyldes i hovedsak infrastruktur ladeplasser garasje, fliser ganger og oppgraderte adgangsdoorer.

(Kostnaden for infrastruktur ladeplasser garasje vil bli fakturert i 2020, og det vil også komme inn tilskudd for dette fra Oslo Kommune i 2020.)

Resultat

Årets resultat på kr 571 120 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2019 ble det innbetalt kr 86 248 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 484 872.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2019 kr 514 427 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 BUDSJETT FOR 2020

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 730 000 til vedlikehold som bl.a. omfatter byte av enkelte vinduer/terrassedører, oppretting inngangsdør og ny tjuahekk.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2019 til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon, 10,5 % for vann og avløp og 7,5 % reduksjon av feiegebyret for 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2020 har økt med 15,8 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Welhavensgate Nr.10 Borettslag.

Lån

Welhavensgate Nr.10 Borettslag har 1 lån i Husbanken (IN-lån), flytende rente, løpetid til 2022.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	1,00 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 2,6 % i 2020.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2020.

Driften i 2020 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 1.1.2020.

De økte felleskostnadene i 2020 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET

De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet kan henvende seg til forretningsfører.

Månedlig a-konto leie for garasje plass er 300 kr/måned.

Nyinnflyttede med garasje plass bes sjekke på innbetalingsgiroen at de har ei linje for garasjeleie da denne leie ikke inngår i borettslagets fellesutgifter.

Eierskifter på bruksretten til garasjeplasser må tinglyses separat hos Statens Kartverk, Hønefoss.

Til generalforsamlingen i Borettslaget Welhavensgate Nr 10

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Welhavensgate Nr 10s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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



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

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

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, 08. mai 2020

PricewaterhouseCoopers AS

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

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

BORETTSLAGET WELHAVENSGATE NR 10
ORG.NR. 948 994 496, KUNDENR. 554

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		665 993	1 139 207	665 993	514 427
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		571 120	166 794	691 900	856 500
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-636 438	-640 008	-646 000	-625 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-86 248	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-151 566	-473 214	45 900	231 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		514 427	665 993	711 893	745 927
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 383 184	1 162 742		
Kortsiktig gjeld		-868 757	-496 749		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		514 427	665 993		

BORETTSLAGET WELHAVENSGATE NR 10
ORG.NR. 948 994 496, KUNDENR. 554

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		671 833	683 483	683 148	655 416
Innkrevde felleskostnader	2	2 390 380	2 667 900	2 341 852	2 735 584
Andre inntekter	3	282 836	261 625	35 000	95 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 345 049	3 613 008	3 060 000	3 486 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 484	-17 907	-17 500	-17 500
Styrehonorar	5	-118 000	-118 000	-118 000	-118 000
Revisjonshonorar	6	-4 875	-4 750	-6 000	-7 000
Andre honorarer		-6 000	-9 000	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-100 220	-97 680	-100 000	-103 000
Konsulenthonorar	7	-19 225	-16 088	-12 000	-15 000
Kontingenter		-12 600	-12 600	-12 600	-12 600
Drift og vedlikehold	8	-1 012 192	-1 395 917	-540 000	-730 000
Forsikringer		-158 502	-149 849	-157 000	-164 000
Kommunale avgifter	9	-486 490	-375 362	-388 000	-521 400
Energi/fyring		-330 779	-667 646	-390 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-198 321	-191 888	-198 000	-204 000
Andre driftskostnader	10	-363 277	-349 888	-390 000	-402 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 827 964	-3 406 575	-2 335 100	-2 600 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		517 085	206 433	724 900	885 500
Innbetalt andel fellesgjeld		86 248	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		603 333	206 433	724 900	885 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 543	4 237	3 000	3 000
Finanskostnader	12	-36 756	-43 876	-36 000	-32 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-32 213	-39 639	-33 000	-29 000
ÅRSRESULTAT		571 120	166 794	691 900	856 500
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	166 794		
Til annen egenkapital		571 120	0		

BORETTSLAGET WELHAVENSGATE NR 10
ORG.NR. 948 994 496, KUNDENR. 554

BALANSE

	Note	2019	2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	40 222 255	40 222 255
Tomt		5 573 745	5 573 745
Andre varige driftsmidler	14	2 250 000	2 250 000
SUM ANLEGGSMIDLER		48 046 000	48 046 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	1
Kortsiktige fordringer	15	347 352	329 528
Driftskonto OBOS-banken		231 030	122 249
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	270
Sparekonto OBOS-banken		804 802	710 695
SUM OMLØPSMIDLER		1 383 184	1 162 742
SUM EIENDELER		49 429 184	49 208 742
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 63 * 100		6 300	6 300
Annen egenkapital	16	29 695 341	29 124 221
SUM EGENKAPITAL		29 701 641	29 130 521
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	1 651 086	2 373 772
Borettsinnskudd	18	17 207 700	17 207 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		18 858 786	19 581 472
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		591 555	211 705
Påløpte renter		13 927	16 022
Påløpte avdrag		259 198	267 885
Annen kortsiktig gjeld	19	4 077	1 137
SUM KORTSIKTIG GJELD		868 757	496 749
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 429 184	49 208 742
Pantstillelse	20	32 227 700	32 227 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 1.4.2020

Styret i Borettslaget Welhavensgate Nr 10

Marius Dag Pettersen /s/

Elsebeth Sandaas /s/

Yury Veryutin /s/

Lars Christian Søyby /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 168 340
Garasje	150 700
Eiendomsskatt	71 340
Kapitalkostnader på IN-lån	671 515
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	318
Overført til kapitalkostnader	-671 833
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 390 380

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Avregning garasje	110 318
Næringslokaler, felleskostnader og avregning	58 666
Salg nøkler	4 852
Oslo Kommune, tilskudd tilgjengelighetstiltak	109 000
SUM ANDRE INNTEKTER	282 836

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-17 484
SUM PERSONALKOSTNADER	-17 484

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2018/2019, og er på kr 118 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 235, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-2 750
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-12 785
Andre konsulenthonorarer	-3 690
SUM KONSULENTHONORAR	-19 225

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-376 263
Drift/vedlikehold VVS	-19 497
Drift/vedlikehold elektro	-57 472
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-37 861
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-2 675
Drift/vedlikehold heisanlegg	-104 740
Drift/vedlikehold brannsikring	-68 780
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-73 619
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-271 285
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 012 192

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-78 993
Vann- og avløpsavgift	-255 514
Renovasjonsavgift	-151 982
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-486 490

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 143
Container	-2 750
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 450
Lyspærer og sikringer	-1 650
Vaktmestertjenester	-112 989
Vakthold	-97 890
Renhold ved firmaer	-121 783
Andre tjenester	-2 589
Kopieringsmateriell	-82
Trykksaker	-1 094
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 235
Andre kontorkostnader	-1 273
Porto	-1 960
Bank- og kortgebyr	-2 445
Velferdskostnader	-3 943
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-363 277

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	335
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 107
Andre renteinntekter	101
SUM FINANSINNTEKTER	4 543

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-35 395
Renter på leverandørgjeld	-1 361
SUM FINANSKOSTNADER	-36 756

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tilgang 1992	40 222 255
SUM BYGNINGER	40 222 255

Tomten ble kjøpt i 1990.

Gnr.214/bnr.435

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****Garasjeanlegg**

Tilgang 1992	2 250 000	
		2 250 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2 250 000

NOTE: 15**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Garasje, avregning 2019	110 318
Næringslokaler, avregning 2019	18 666
Oslo Kommune tilgjengelighetsmidler	109 000
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)	109 368
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	347 352

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	29 426 661
Egenkapital fra IN tidligere	3 849 269
Egenkapital fra In 2019	86 248
Reduksjon EK fra IN	-3 666 837
SUM ANNEN EGENKAPITAL	29 695 341

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Husbanken

Renter 31.12: 1,89 %, løpetid 30 år

Opprinnelig, 1992 -28 120 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 21 896 959

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 636 438

Nedbetalt tidligere, IN 3 849 269

Nedbetalt i år, IN 86 248

SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN -1 651 086

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1991 -380 000

Opprinnelig 1992 -16 827 700

SUM BORETTSINNSKUDD -17 207 700**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto -819

Ikke-refundert eiendomsskatt utflyttere -564

Utlegg -2 694

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -4 077**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 17 207 700

Pantelån 1 651 086

Påløpte avdrag 259 198

Beregnete IN-forpliktelser 268 680

TOTALT 19 386 664

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

Bygninger 40 222 255

Tomt 5 573 745

TOTALT 45 796 000

Forslag til Generalforsamlingen

A) Endring av vedtekter og husordensregler for korttidsutleie

Forslagstiller: Styret

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsleie i kraft i borettslagsloven.

Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens §5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at den nå lyder: «Ein andelseigar som sjølv bor i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. **I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.**».

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke.

Styret forslår derfor at den nye setning tilføres vedtektenes §4-2 (3).

Siden det er viktig for styret til enhver tid å ha oversikt over hvem som er brukeren av en bolig og sikre et godt bomiljø, foreslår styret at dagens husordensregel om framleie blir §12a og en ny husordensregel §12b legges til.

Forslag til vedtak:

Ved 2/3 flertall legges setningen «*I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.*» til vedtektenes §4-2 (3)

og husordensreglene endres ved at «§12 Fremleie» endres til «§12a Fremleie» og følgende husordensregel legges til:

§12b Korttidsutleie

Korttidsutleie av hele boligen inntil totalt 30 kalenderdager er tillatt i §4-2(3) i vedtektene. Av hensyn til bomiljøet skal utleier :

- *Melde til styret i hvilken periode boligen leies ut og til hvem*
- *Informere leietakere om husordensreglene, spesielt om ro og avfall*
- *Verifisere identitet på leietaker ved start av leieforhold*
- *Om bolig ikke leies ut med garasjeplass skal det bestilles og benyttes en egen nøkkel fra styret som ikke gir tilgang til garasje*

Leietaker og andelseier har samlet og hver for seg ansvaret ovenfor borettslaget for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren. Begge er ansvarlige for at leietakeren overholder sine plikter innenfor felleskapet, hvis ikke andelseieren selv kan skjønne disse. Utleie/utlån av et rom mens andelshaver selv bor og benytter leiligheten krever ingen melding eller tillatelse fra styret.

B) Brannsikringsutstyr

Forslagstiller: Styret

Alle leilighetene ble levert med røykvarsler, varmedetektor og brannslukningsapparat. Rundskriv på borettslagets hjemmeside (<http://welhavensgate.no/0554/brannvern>) beskriver detaljert om vedlikehold og krav til utstyret.

I husordensreglenes §10 er det spesifisert:

«Den enkelte andelseier er forpliktet til enhver tid å holde brannsikringsutstyret i sin leilighet i orden. Brannsikringsutstyret er borettslagets eiendom og skal følge leiligheten.»

Styret ønsker å tydeligere spesifisere andelseieres ansvar til brannsikringsutstyr i husordensreglene.

Et styrevedtak og rundskriv i heisene spesifiseres at misbruk av nødknappen i heisene vil bøtelegges, samtidig som styret også har hatt kostnader og arbeid knyttet til misbruk av den grønne nødåpner ved hovedinngangen. Styret ønsker derfor å inkludere dette i husordensreglene istedenfor å ha oppslag.

Forslag til vedtak:

Ved alminnelig flertall endres §10 i husordensreglene til:

§10 Brannsikringsutstyr

Den enkelte andelseier er forpliktet til enhver tid å holde brannsikringsutstyret i sin leilighet i orden.

Røykvarsler og brannslukkingsapparat er den enkelte andelseier selv ansvarlig for å vedlikeholde og evt. erstatte. Hver leilighet skal ha minst en fungerende røykvarsler, i tillegg til borettslagets varmedetektor.

Brannsikringsutstyret er borettslagets eiendom og skal følge leiligheten.

Misbruk av nødåpnere, nødknapp i heiser eller annet sikkerhetsutstyr i fellesarealene regnes som grove brudd på husordensreglene og kostnader knyttet til dette vil regnes som skade i henhold til §13 i husordensreglene.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Marius D. Pettersen Welhavens gate 10

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Elsebeth Sandaas Welhavens gate 10

Terje Christian Bakke Welhavens gate 10

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Yuri Veryutin Welhavens gate 10

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Anne Hertzberg Welhavens gate 12

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Marius D. Pettersen

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Terje Christian Bakke

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Yuri Veryutin

F. Til Lorrykvartalet foreslås:

Marius D. Pettersen

Elsebeth Sandaas

Lise Omholt

I valgkomiteen for Welhavensgate Nr.10 Borettslag
Oslo, 16.3.2020
Yury Veryutin

Annen informasjon om borettslaget

Styret

Se borettslagets hjemmeside på www.welhavensgate.no for informasjon.

Retningslinjer for styrearbeid

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.

Vaktmester

Borettslaget har avtale med Asker- og Bærum Vaktmestertjeneste.

Tjenesten innebærer et fremmøte hver torsdag for kontroll av dører/låser, ventilasjon, vann og rør, skifting av lyspærer/rør og tømning av papirkurver på fasade. Snørydding/strøing av fortau og garasjefeiing ved behov. Småreparasjoner samt formidling av håndverkere står også vaktmestertjenesten for. Asker- og Bærum Vakt mestertjeneste kan treffes på tlf 6715 00 88 eller det kan legges en lapp i Styrets/Vaktmesterens postkasse.

Vektertjeneste

Borettslaget har avtale med Securitas om vektertjeneste. Vekter skal kontrollere borettslagets områder 1 gang mellom kl. 1800 og kl. 0600 hver dag.

Securitas vil rykke ut ved toveis heisalarm dersom det bes om hjelp eller ingen verbal kommunikasjon oppfanges når heisalarmen går.

Bomiljøvekterens oppgaver er å skape trygghet for den enkelte beboer og sikkerhet for den enkelte og fellesskapets verdier. For å få maksimalt utbytte av bomiljøtjenesten kan den enkelte beboer kontakte Securitas på **telefon 22 97 10 70** ved opplevelse av utrygghet og vesentlig avvik fra normalsituasjonen, som for eksempel uønsket opphold/ferdsel av uvedkommende i eller ved eiendommen, uvanlige lyder, støy, bråk og lignende. Bomiljøvekteren kan også assistere deg ved akutte behov for håndverker, assistanse i helger og natt, men vær oppmerksom på at håndverkere benytter høyere takster på disse tider av døgnet.

Renhold

Borettslaget har avtale med Asker & Bærum Vaktmesterkompani AS om renhold av fellesarealene.

Nøkler/skilt

Eier av leilighet/garasje kan skriftlig bestille nøkler til hovedinngangen.

Bestillingen sendes styret. Nøklerne vil bli sendt rekommandert i postoppkrav fra leverandør. Leveringstid er ca. 7 dager, pris for systemnøkkel ca. kr 400,-.

Nøkler til egen leilighet må eierne ordne selv.

Styret har mal som skal følges for bestilling av post kasse- og ringeklokkeskilt.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i CODAN AS med polisenummer 440150074.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

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 lekeplassutstyr. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **1.2 og 1.8.** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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 (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating 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 22865500.

Energimerking

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

Kabel-TV

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Gets kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.get.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019	Lading infrastruktur garasje	
2019	Flislegging 1.etasje	
2019	Nye lamper oppganger	
2019	Elektriske døråpnere	
2018	Vedlikehold tak og takvinduer	Rensing takrenner
2017	Rens ventilasjon	
2016	Malt fasade	
2015	Malt fellesarealer	
2014	Byttet inngangsdører	
2012	Etterfylt alle brannslukningsapparater	
2012	Nytt brannvarslingsanlegg	
2012	Nytt callinganlegg	
2008	Kontroll/reparasjon ventilasjonsanlegg	Inngått vedlikeholdsavtale med GK Norge AS

Deltagelse på digitalt årsmøte 2020 for Welhavensgate Nr. 10 Borettslag

Hvis du ikke har mottatt invitasjon til møtet digitalt, kan dette skyldes at du ikke har registrert ditt mobilnummer og/eller epost hos borettslaget, eller at denne informasjonen ikke er oppdatert hos deg.

Du kan likevel gå inn på møtet via nettadressen: <https://vibbo.no/554>

Hvis du ikke kan bruke den digitale løsningen, må du bruke stemmeseddelen nedenfor.

Analog Stemmeseddel for årsmøte 2020 i Welhavensgate Nr. 10 Brl (s.554)

Leilighetsnummer : _____ (må oppgis, står på heftet over navn/adresse))

Navn på eier (e): _____ (må oppgis)

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar. *Eksempel*:

Stemmer:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

Saker til behandling:

Se innkallingen side 2

Sak 1. Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 2. Valg av minst en andelseier som protokollvitne

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 3. Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2019

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 4. Fastsettelse av styrehonorar og andre honorar for perioden 2019 - 2020

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Kr 118 000 i styrehonorar og kr 6 000 i Andre honorar

Sak 5. Endring av vedtekter og husordensregler for korttidsutleie (se side 17)

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 6. Brannsikringsutstyr (se side 18)

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 7. Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 8. Valg av valgkomité

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 9. Lorrykvartalet

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 10. Valg av tillitsvalgte Se valgkomiteens innstilling side 24 i årsrapport

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

For at din deltagelse skal bli registrert, må stemmeseddelen leveres til styrets postkasse i Welhavens gate innen 4.juni 2020.