

Til andelseiere i Bergkrystallen Borettslag



Digital gjennomføring av generalforsamling i 2020

Årsmøtet starter og lukkes:

- Møtet åpnes onsdag 27. mai 2020
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er torsdag 4. juni 2020

Alle vil motta innkallingen i papir, de som har samtykket til digital kommunikasjon mottar også innkallingen på e-post. Alle vil motta en SMS med lenke til møtet.

Litt om bakgrunnen og hvordan generalforsamlingen gjennomføres digitalt?

I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, mener styret og OBOS at digital plattform er en god løsning for å få gjennomført generalforsamlingen denne våren. For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil den ordinære generalforsamlingen i Bergkrystallen Borettslag bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

Alle vil motta innkallingen i papir, de som har samtykket til digital kommunikasjon mottar også innkallingen på e-post. Alle vil motta en SMS med lenke til møtet.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2019. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse for borettslaget og avgir din stemme.

Årsmøtet starter og lukkes:

- Møtet åpnes onsdag 27. mai 2020
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er torsdag 4. juni 2020

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- Har vi ikke registrert ditt mobiltelefonnummer kan dette gjøres på to måter
 - Du kan du logge deg inn med BankID og registrere mobilnummeret
 - Du kan ringe OBOS på telefon 22 86 55 00 eller sende en mail til obos@obos.no, så registrerer vi det.
 - Når nummeret er lagt inn kan du gå inn på Vibbo.no å delta

Analog deltagelse (gjelder de som mottar papirversjonen)

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer stemmeseddelen som er tatt inn i innkallingen til styret innen årsmøtet avsluttes.

Hvem kan stemme

- Det er kun én stemme pr. andel.

Hjelp oss å holde deg informert:

Hjelp oss å holde deg informert ved å gå til vibbo.no, og logg inn med telefonnummeret ditt så snart som mulig. Huk av for samtykke til digital kommunikasjon, og at vi kan sende deg varsler på e-post og SMS. For å sikre at viktig informasjon kommer frem under den pågående krisen vil styret kunne sende SMS til alle beboere, uavhengig av varslingsinnstillinger og digitalt samtykke. På Vibbo er det også enkelt å kontakte oss i styret, hvis du skulle ha spørsmål om situasjonen i tiden fremover.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Bergkrystallen Borettslag åpnes onsdag 27. mai 2020.
Møtet gjennomføres digitalt, men det er også mulig å stemme analogt.
Innkallingen inneholder alle saker som er til behandling inklusive årsrapport og
årsregnskap.**

Til behandling foreligger:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Det foreslås å godkjenne den måten generalforsamlingen er innkalt på.

2. Valg av protokollvitner

Det foreslås å velge to eiere til å signere protokollen. Robert Dahlstrøm og Grete Knutsen har sagt seg villige og foreslås valgt. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

3. Fastsettelse av honorar til styret

a. Beboervalgte styremedlemmer og varamedlemmer

Honoraret foreslås satt til kr 320 000, for beboervalgte styremedlemmer og varamedlemmer. Honoraret gjelder for tidsrommet 3. april 2019 til 27. mai 2020. Dette er det samme som i fjor.

b. Honorar til ekstern styreleder

Honorar til ekstern styreleder vedtas forskuddsvis. Honoraret utgjør i dag kr 25 000 per måned, - kr 300 000 på årsbasis. Honoraret foreslås opprettholdt for tidsrommet 27. mai 2020 til ordinær generalforsamling i 2022.

Samlet honorar til styret vil utgjøre kr 620 000. Dette er det samme som i fjor. Det stemmes over a. og b. samlet.

Styret foreslår at honorar til beboervalgte styremedlemmer og varamedlemmer godkjennes utbetalt med kr 320 000 for tidsrommet 3. april 2019 til 27. mai 2020 og at honorar til ekstern styreleder godkjennes utbetalt med et fast månedsbeløp på kr 25 000 per måned for tidsrommet 27. mai 2020 og frem til ordinær generalforsamling i 2022.

4. Årsrapport og årsregnskap for 2019

a. Årsrapport og årsregnskap for 2019

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2019 foreslås godkjent.

b. Overføring av årets resultat

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapitalen

Det stemmes over a. og b. samlet.

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2019 samt forslag om overføring av årets resultat til egenkapitalen foreslås godkjent.

Valg – Se styrets innstilling på side 28.**5. Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år**

Styret foreslår Lisa Trones Vikan som delegert og Else Berit Christoffersen som vara.

6. Valg av valgkomité for 1 år

Styret foreslår at styret får fullmakt til å oppnevne en valgkomité. Interesserte bes melde seg til styret.

7. Valg av tillitsvalgte**Valg av styreleder for 2 år**

Styret foreslår at Arild Rebbeng velges.

Gjenvelges foreslåtte kandidat, Arild Rebbeng, som styreleder for en ny 2 års periode, vil det være basert på en forutsetning om forhåndsgodkjenning av honorar, med kr 25 000 pr måned for tidsrommet 27. mai 2020 til ordinær generalforsamling i 2022. Dette er det samme som i fjor. Se sak 3.

Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Styret foreslår at Lisa Trones Vikan og Rune Minde velges.

Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Styret foreslår at Anne Spaberg og Geir Magne Øines velges.

Oslo, 9. mars 2020

Styret i Bergkrystallen Borettslag

Arild Rebbeng /s/ Lisa Trones Vikan /s/ Thomas Bamrud /s/
Else Berit Christoffersen /s/ Rune Minde /s/

ÅRSRAPPORT FOR 2019

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arild Rebbeng	Ekstern
Nestleder	Lisa Trones Vikan	Feltspatveien 58
Styremedlem	Thomas Bamrud	Bergkrystallen 7
Styremedlem	Else Berit Christoffersen	Feltspatveien 56
Styremedlem	Rune Minde	Feltspatveien 56
Varamedlem	Geir Magne Øines	Bergkrystallen 35
Varamedlem	Anne Spaberg	Feltspatveien 36

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Lisa Trones Vikan	Feltspatveien 58
Varadelegert	Else Berit Christoffersen	Feltspatveien 56

Valgkomiteen

Ingen kandidater meldte seg, styret fikk fullmakt til å oppnevne en komité.

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

Generelle opplysninger om Bergkrystallen Borettslag

Borettslaget består av 481 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Bergkrystallen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950201746, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Bergkrystallen 1-37

Bergkrystallen 2-20

Feltspatvn 30-64 31-45

Gårds- og bruksnummer :

159 115

Første innflytting skjedde i 1953. Tomten, kjøpt i 1986 er på 71 819 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.

Bergkrystallen Borettslag har benyttet seg av innleid arbeidskraft ved behov. Fra 1. oktober 2019 ble det ansatt en fast vaktmester som har redusert behovet for innleid arbeidskraft. Det har ikke vært registrert skader eller ulykker i 2019.

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.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

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

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr 17 047 053.

Dette er kr 221 053 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at posten «Andre inntekter» ligger vesentlig over det som var budsjettet.

Andre inntekter består i hovedsak av innbetaling for nye inngangsdører. Se spesifikasjon i note nummer 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 13 588 431.

Dette er kr 5 586 569 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak underforbruk under postene 1) «Drift og vedlikehold», 2) «Andre driftskostnader» og 3) «Energi/fyring». Postene 4) «Personalkostnader» og 5) «Konsulentonorar» viser overskridelse.

Årsaken til avvikene er:

- 1) Utsettelse av arbeidet med utbedring av ventilasjonen på badene og utsatt fremdrift i utemiljøprosjektet. Vi har også mottatt kompensasjon fra Tryg Forsikring på kr 2 190 000 som følge av forlik mellom borettslaget og Tryg Garanti om sluttoppgjør knyttet til garantien som var stilt av S-Bygg i forbindelse med våtromsrehabiliteringen.
- 2) Lavere kostnader til vaktmestertjenester og snørydding fordi borettslaget ansatte egen vaktmester fra 1. oktober 2019.
- 3) Lave strømpriser.
- 4) Ansettelse av vaktmester fra 1. oktober 2019.
- 5) Det er innhentet bistand til å utarbeide en skjøtselsplan for grøntområdene, dette var ikke planlagt når budsjettet ble satt.

Finansinntekter/Finanskostnader

Disse er omtrent som budsjettet.

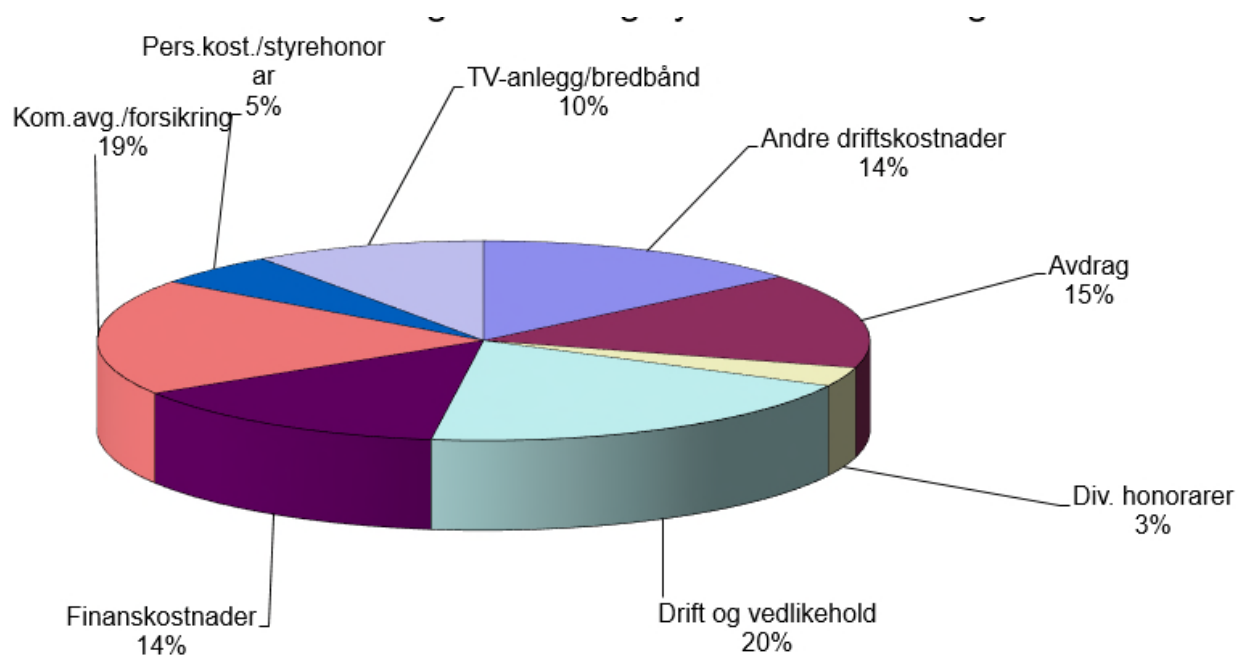
Resultat

Årets resultat på kr 776 997 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2019 kr 2 942 578 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 7 300 000 til vedlikehold som omfatter løpende drift av eiendommen samt ferdigstilling av utemiljøprosjektet og ferdigstilling av arbeidet med utbedring av ventilasjonskanalene.

Planlagt oppstart av vindusutskiftingen var 2. kvartal 2020, men det kan bli utsatt oppstart grunnet situasjonen i samfunnet. Så langt er det ikke tegnet noen kontrakt med entreprenør. Siden situasjonen er såpass usikker har styret valgt å holde kostnader til dette prosjektet utenom budsjettet for 2020. Styret vil komme tilbake med informasjon når vi vet noe mer.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Vi har lagt oss noe høyere enn i 2019 fordi det har vært en veldig mild vinter.

Forsikring

Forsikringspremien for 2020 har gått ned med ca 12 % som følge av at vi byttet til If fra 1. januar 2020.

Lån

Bergkrystallen Borettslag har tre lån, ett i Husbanken, ett i OBOS-banken og ett i OBOS Boligkreditt AS. Alle lånene har flytende rente.

Lån nummer 9820 76 26651 i OBOS-Banken pålydende kr 44 953 000 er delutbetalt med kr 38 000 000. Det forutsettes tatt ut ytterligere kr 5 000 000 av lånerammen i 2020. Lånet løper avdragsfritt i prosjektperioden.

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

Fra 01.01.2020 vil forretningsførerhonoraret ligge på kr 355 863. Dette er en økning på ca 1,5 % sammenlignet med fjoråret.

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 er basert på gjeldende felleskostnader. Styret ser at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

Ifølge budsjettet vil nåværende felleskostnader på tross av låneopptaket redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2020, da det fortsatt vil gjenstå deler av innvilget låneramme til løpende prosjekter.

I ordinær generalforsamling 3. april 2019 ble det fattet vedtak om samlet utskifting av vinduer og balkongdører. Med lånefinansiering over 30 år og kostnadsestimat på kr 38 187 650 var det i forprosjektet estimert en økning i felleskostnadene med 4 % fra 01.07.2020, ytterligere 10 % fra 01.01.2023, deretter inflasjonsjustering med 3 % fra 01.07.2024, 3 % fra 01.01.2026 og 3 % fra 01.01.2028. Det var planlagt oppstart 2. kvartal 2020 og ferdigstilling 2. kvartal 2021. Grunnet situasjonen i samfunnet kan det bli utsatt oppstart. Så langt er det ikke tegnet noen kontrakt med entreprenør. Siden situasjonen er såpass usikker har styret valgt å holde kostnader til dette prosjektet utenom budsjettet for 2020, styret har også valgt å ikke gjennomføre økning i felleskostnadene som forutsatt i forprosjektet som ble presentert for generalforsamlingen. Økningen som var

planlagt fra 01.07.2020 er utsatt inntil videre. Styret vil komme tilbake med informasjon når vi vet noe mer.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Bergkrystallen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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



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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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, 10. mars 2020

PricewaterhouseCoopers AS

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

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

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.		-1 407 904	4 610 617	-1 407 904	2 942 578
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		776 997	-26 552 623	-5 054 000	-3 793 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	546 202	546 205	545 000	665 000
Fradrag for gjennomført påkostn.		0	0	0	0
Tillegg salgssum anl. midler	14	0	3	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	6 000 000	23 000 000	9 000 000	5 000 000
Økning annen langsiktig gjeld		0	1 500	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 972 718	-3 013 603	-3 035 000	-4 043 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		4 350 481	-6 018 518	1 456 000	-2 171 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 942 578	-1 407 904	48 096	771 578
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		4 863 800	2 121 894		
Kortsiktig gjeld		-1 921 222	-3 529 798		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 942 578	-1 407 904		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	16 891 243	17 474 474	16 820 000	17 490 000
Andre inntekter	3	155 810	44 021	6 000	8 000
SUM DRIFTSINNEKTER		17 047 053	17 518 495	16 826 000	17 498 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-392 603	-155 986	-170 000	-1 000 000
Styrehonorar	5	-620 000	-754 467	-620 000	-620 000
Avskrivninger	14	-546 202	-546 205	-545 000	-665 000
Revisjonshonorar	6	-18 625	-15 800	-17 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-350 605	-341 720	-351 000	-356 000
Konsulenthonorar	7	-227 065	-122 506	-150 000	-150 000
Kontingenter		-96 200	-96 200	-97 000	-97 000
Drift og vedlikehold	8	-3 785 968	-30 842 578	-8 540 000	-7 300 000
Forsikringer		-785 163	-755 955	-785 000	-690 000
Kommunale avgifter	9	-2 849 070	-2 617 573	-2 850 000	-3 056 000
Energi/fyring		-146 760	-1 772 233	-750 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 871 813	-1 630 278	-1 680 000	-2 080 000
Andre driftskostnader	10	-1 898 357	-2 345 166	-2 620 000	-1 470 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-13 588 431	-41 996 668	-19 175 000	-18 001 000
DRIFTSRESULTAT		3 458 622	-24 478 173	-2 349 000	-503 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 876	10 538	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-2 689 501	-2 084 988	-2 715 000	-3 300 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 681 625	-2 074 450	-2 705 000	-3 290 000
ÅRSRESULTAT		776 997	-26 552 623	-5 054 000	-3 793 000
Overføringer:					
Udekket tap		0	-26 552 623		
Reduksjon udekket tap		776 997	0		

BALANSE

	Note	2019	2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	72 827 470	72 827 470
Tomt		3 058 807	3 058 807
Andre varige driftsmidler	14	3 011 352	3 557 555
SUM ANLEGGSMIDLER		78 897 630	79 443 832
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		30 988	1 080
Kortsiktige fordringer	15	2 476 661	806 220
Energiavregning	21	325 102	0
Driftskonto OBOS-banken		1 976 847	1 286 476
Skattetrekkskonto OBOS-banken		54 201	22 201
Sparekonto OBOS-banken		1	5 918
SUM OMLØPSMIDLER		4 863 800	2 121 894
SUM EIENDELER		83 761 429	81 565 726
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 481 * 100		48 100	48 100
Udekket tap	16	-46 505 139	-47 282 136
SUM EGENKAPITAL		-46 457 039	-47 234 036
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	126 087 446	123 060 164
Borettsinnskudd	18	2 194 300	2 194 300
Annen langsiktig gjeld	19	15 500	15 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		128 297 246	125 269 964
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 534 315	3 234 553
Skyldige offentlige avgifter	20	85 012	30 655
Påløpte renter		63 351	52 637
Påløpte avdrag		210 969	207 316
Annen kortsiktig gjeld	22	27 574	4 638
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 921 222	3 529 798
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		83 761 429	81 565 726

Pantstillelse	149 470 000	149 470 000
Garantiansvar	0	0

Oslo, 9. mars 2020
Styret i Bergkrystallen Borettslag

Arild Rebbeng /s/ Lisa Trones Vikan /s/ Thomas Bamrud /s/
Else Berit Christoffersen /s/ Rune Minde /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 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	15 507 840
Forretningslokaler	769 945
HMS	289 200
Parkering	238 050
Leie	87 384
Nedbetaling dør	22 176
Garasje	21 600
Fryseboks	8 890
Brensel	3 312
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	16 948 397

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-29 136
Parkering	-2 325
Brensel	-2 300
Fryseboks	-560
Forretningslokaler	-22 233
HMS	-600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	16 891 243

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Lokale-/lagerleie	400
Inngangsdører	147 850
Nøkler / portåpner	7 560
SUM ANDRE INNTEKTER	155 810

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-213 267
Overtid	-6 230
Påløpte feriepenger	-27 480
Fri bil, tlf etc.	-342
Naturalytelser speilkonto	342
Arbeidsgiveravgift	-123 066
AFP-pensjon	-772
Yrkesskadeforsikring	-467
Personalopplæring, kurs	-10 300
Arbeidsklær	-11 021
SUM PERSONALKOSTNADER	-392 603

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2018/2019, og er på kr 620 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 648, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-12 942
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-39 705
OBOS Prosjekt AS	-108 113
Mycoteam - fuktvurdering	-5 580
USBL	-60 725
SUM KONSULENTHONORAR	-227 065

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD****Våtromsrehabilitering**

Skadeoppgjør (kompensasjon fra Tryg Forsikring)	-2 190 000
Prosjektledelse	48 145
Administrasjon	9 840
Advokathonorar	45 237
Andre byggeentrepriser	333 378
Ventilasjonsanlegg	256 651
Sum Våtromsrehabilitering	-1 496 749

Utemiljøprosjektet

Prosjektledelse	505 233
Administrasjon	3 690
Endringer (tillegg bestilt utover kontrakt)	507 057
Vidar Østre AS	2 346 955
Sum Utemiljøprosjektet	3 362 934

Pipe, fasade og balkong-prosjekt

Prosjektledelse	40 052
Administrasjon	3 690
Prosjektleder AS	-875 994
Sum Pipe, fasade og balkong-prosjekt	-832 252

Vindusrehabilitering

Prosjektledelse	16 413
Administrasjon	12 300
Sum Vindusrehabilitering	28 713
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 062 646

Drift/vedlikehold bygninger	-952 384
Drift/vedlikehold VVS	-173 856
Drift/vedlikehold elektro	-705 184
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-515 868
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-11 199
Drift/vedlikehold brannsikring	-37 243
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 809
Kostnader leiligheter, lokaler	-135 247
Annet vedlikehold	-1 475
Kostnader dugnader	-183 058
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 785 968

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

Våtromsrehabilitering

Skadeoppgjør (erstatning fra Tryg forsikring)	-2 190 000
Prosjektledelse	3 923 603
Andre konsulent honorar	250 650
Div andre arbeider	872 007
Administrasjon	15 840
Andre kostnader	55 509
Advokathonorar	70 862
Hovedentreprenør I	66 767 191
Andre byggeentrepriser	403 753
Ventilasjonsanlegg	256 651
Oslo Kommune	433 042
Refusjoner	905 412
Aktiverte kostnader i balansen	-331 481
Kostnadsføring prosjekt	-71 433 039

Kostnadsføring prosjekt 2013	275 000
Kostnadsføring prosjekt 2014	25 630 110
Kostnadsføring prosjekt 2015	34 598 299
Kostnadsføring prosjekt 2016	12 012 954
Kostnadsføring prosjekt 2017	225 375
Kostnadsføring prosjekt 2018	188 051
Kostnadsføring prosjekt 2019	-1 496 749

Utemiljøprosjekt

Landskapsarkitekt honorar	562 913
Prosjektledelse	2 347 258
Administrasjon	20 220
Hovedentreprenør I	4 012 319
Endringer	1 106 073
Hovedentreprenør II	2 570 109
Oslo Kommune	3 068

Kostnadsføring prosjekt -10 621 960

Kostnadsføring prosjekt 2015	780 178
Kostnadsføring prosjekt 2016	1 828 897
Kostnadsføring prosjekt 2017	2 190 728
Kostnadsføring prosjekt 2018	2 459 223
Kostnadsføring prosjekt 2019	3 362 934

Pipe, fasade og balkong-prosjekt

Prosjektledelse	2 086 126
Andre konsulent honorar	14 375
Div andre arbeider	13 344
Administrasjon	9 690
Andre gebyrer	23 940
Hovedentreprenør I	36 915 439
Endringer	8 761 764

Kostnadsføring prosjekt -47 824 678

Kostnadsføring prosjekt 2017	22 431 716
Kostnadsføring prosjekt 2018	26 225 214
Kostnadsføring prosjekt 2019	-832 252

Vindusrehabilitering

Prosjektledelse	16 413
Administrasjon	12 300

Kostnadsføring prosjekt -28 713

Kostnadsføring prosjekt 2019	-28 713
------------------------------	---------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-18 444
Vann- og avløpsavgift	-1 670 145
Feieavgift	-79 231
Renovasjonsavgift	-1 081 250

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -2 849 070

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-9 100
Container	-201 529
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 394
Diverse leiekostnader/leasing	-7 500
Verktøy og redskaper	-63 669
Telefon-/kontormaskiner	-11 531
Driftsmateriell	-5 490
Lyspærer og sikringer	-5 893
Vaktmestertjenester	-719 567
Renhold ved firmaer	-605 785
Snørydding	-132 030
Gressklipping	-26 259
Andre fremmede tjenester	-15 803
Kontor- og datarekvisita	-1 921
Trykksaker	-25 999
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-18 970
Andre kostnader tillitsvalgte	-648
Andre kontorkostnader	-4 353
Telefon, annet	-4 224
Porto	-7 787
Drivstoff biler, maskiner osv.	-3 331
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-10 634
Bilgodtgjørelse	-2 604
Reisekostnader	-1 364
Bank- og kortgebyr	-3 024
Velferdskostnader	-2 950
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 898 357

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 876
SUM FINANSINNTEKTER	7 876

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-177 577
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 696 644
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-815 096
Renter på leverandørgjeld	-184
SUM FINANSKOSTNADER	-2 689 501

NOTE: 13**BYGNINGER**

Oppskrevet 1972	1 134 270
Oppskrevet 1953	21 535 000
Tilgang 1993	50 158 200
SUM BYGNINGER	72 827 470

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.159/bnr.115

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 4097.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kopimaskin		
Kostpris	55 165	
Avgang 2001	-13 314	
Avskrevet tidligere	-41 850	1
Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2006	24 375	
Avskrevet tidligere	-24 374	1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2016	5 143 074	
Avskrevet tidligere	-1 624 129	
Avskrevet i år	-541 376	
		2 977 569
Garasjeanlegg		
Kostpris	48 259	
Avskrevet tidligere	-9 652	
Avskrevet i år	-4 826	
		33 781
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		3 011 352

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-546 202****NOTE: 15****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Tryg Forsikring - forliksoppgjør	2 190 000
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)	286 661
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 476 661

NOTE: 16**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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 1,89 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2006	-19 423 000	
Nedbetalt tidligere	8 333 847	
Nedbetalt i år	826 707	
		-10 262 446

Obos Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 2,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-85 000 000	
Nedbetalt tidligere	5 028 992	
Nedbetalt i år	2 146 011	
		-77 825 000

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 2,45 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2017	-32 000 000	
Økning i år	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-38 000 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-126 087 446
------------------------------------	--	---------------------

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen på neste side er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått

avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken AS	Første avdrag er 30/12-2022	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/12-2022
1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044			150
1045, 1046, 1085, 1086, 1087, 1088			150
1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094			150
1095, 1096, 1097, 1098, 1099, 1100			150
1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106			150
1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112			150
1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118			150
1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124			150
1125, 1126, 1127, 1128, 2039, 2040			150
2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046			150
2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090			150
2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096			150
2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102			150
2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108			150
2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114			150
2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120			150
2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126			150
2127, 2128, 3039, 3040, 3041, 3042			150
3043, 3044, 3045, 3046, 3085, 3086			150
3087, 3088, 3089, 3090, 3091, 3092			150
3093, 3094, 3095, 3096, 3097, 3098			150
3099, 3100, 3101, 3102, 3103, 3104			150
3105, 3106, 3107, 3108, 3109, 3110			150
3111, 3112, 3113, 3114, 3115, 3116			150
3117, 3118, 3119, 3120, 3121, 3122			150
3123, 3124, 3125, 3126, 3127, 3128			150
4085, 4086, 4087, 4088, 4089, 4090			150
4091, 4092, 4093, 4094, 4095, 4096			150
4098, 4099, 4100, 4101, 4102, 4103			150
4104, 4105, 4106, 4107, 4108, 4109			150
4110, 4111, 4112, 4113, 4114, 4115			150
4116, 4117, 4118, 4119, 4120, 4121			150
4122, 4123, 4124, 4125, 4126, 4127			150
4128			150
1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006			200
1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012			200

Leilighetsnr	OBOS-banken AS	Første avdrag er 30/12-2022	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/12-2022
1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018			200
1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024			200
1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030			200
1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036			200
1037, 1038, 1049, 1050, 1051, 1052			200
1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058			200
1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064			200
1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070			200
1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076			200
1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082			200
1083, 1084, 1129, 1130, 1131, 1132			200
1133, 1134, 1135, 1136, 2001, 2002			200
2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008			200
2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014			200
2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020			200
2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026			200
2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032			200
2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038			200
2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054			200
2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060			200
2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066			200
2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072			200
2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078			200
2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084			200
2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134			200
2135, 2136, 3001, 3002, 3003, 3004			200
3005, 3006, 3007, 3008, 3009, 3010			200
3011, 3012, 3013, 3014, 3015, 3016			200
3017, 3018, 3019, 3020, 3021, 3022			200
3023, 3024, 3025, 3026, 3027, 3028			200
3029, 3030, 3031, 3032, 3033, 3034			200
3035, 3036, 3037, 3038, 3049, 3050			200
3051, 3052, 3053, 3054, 3055, 3056			200
3057, 3058, 3059, 3060, 3061, 3062			200
3063, 3064, 3065, 3066, 3067, 3068			200
3069, 3070, 3071, 3072, 3073, 3074			200
3075, 3076, 3077, 3078, 3079, 3080			200
3081, 3082, 3083, 3084, 3129, 3130			200

Leilighetsnr	OBOS-banken AS	Første avdrag er 30/12-2022	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/12-2022
3131, 3132, 3133, 3134, 3135, 3136			200
4015, 4016, 4017, 4018, 4019, 4020			200
4021, 4022, 4023, 4024, 4025, 4026			200
4069, 4070, 4071, 4072, 4073, 4074			200
4075, 4076, 4077, 4078, 4079, 4080			200
4081, 4082, 4083, 4084, 4129, 4130			200
4131, 4132, 4133, 4134, 4135, 4136			200

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1953	-2 185 400
Korrigert innskudd	-8 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 194 300

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-10 500
Andre innskudd	-5 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-15 500

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-54 201
Skyldig arbeidsgiveravgift	-30 811
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-85 012

NOTE: 21**ENERGIAVREGNING****INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) mai - desember	-681 288
Forskuddsinnbetalinger (a konto) januar - april	-337 053
SUM INNEKTER	-1 018 341

KOSTNADER

Administrasjonskostnader - avregning 2019	180 856
Strøm mai-desember	716 550
Strøm januar-april	446 037
SUM KOSTNADER	1 343 443

SUM ENERGIAVREGNING**325 102**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-27 480
Gebyrer	-94
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-27 574

STYRET HAR FUNGERT SOM VALGKOMITE OG INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Styret har fungert som valgkomité. Basert på den situasjonen samfunnet er i nå, mars/april2020 er det styrets vurdering av vi anbefaler for generalforsamlingen at de kandidatene som er på valg, gjenvelges i samme posisjoner

Som styreleder for 2 år foreslås:

Arild Rebbeng Ekstern

Gjenvelges som styreleder for en ny 2 års periode, på samme vilkår, med forhåndsgodkjenning av honorar, med kr 25 000 pr måned.

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Lisa Trones Vikan Feltspatveien 58

Rune Minde Feltspatveien 56

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Thomas Bamrud Bergkrystallen 7

Else Berit Christoffersen Feltspatveien 56

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Anne Spaberg Feltspatveien 36

Geir Magne Øines Bergkrystallen 35

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Lisa Trones Vikan Feltspatveien 58

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Else Berit Christoffersen Feltspatveien 56

Som valgkomité for 1 år foreslås:

Styret får fullmakt til å oppnevne en valgkomité.

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Det har vært nok et år med høyt aktivitetsnivå, regelmessige styremøter, prosjektmøter for utomhus prosjektet, befaringer og ukentlig et stort antall henvendelser fra beboere. Dessverre er det fremdeles feil og mangler fra tidligere prosjekter som har vært og er tidkrevende.

Organisering og ansvarsfordeling

Styret har i perioden hatt følgende sammensetting: styreleder, 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Arbeidsfordelingen i perioden har i hovedsak vært som følger:

Navn	Funksjon	Ansvarsområdet
Arild Rebbeng	Styreleder	Ansvarlig for drift av borettslaget med hovedoppgaver: <ul style="list-style-type: none"> • Kontakt og informasjon m/beboere. • OBOS og eksterne leverandører. • Økonomistyring, første anvisningsrett. • HMS oppfølging. • Prosjekt iverksetting og oppfølging • Ladeplasser for Elbil • Administrative oppgaver.
Lisa T Vikan	Nestleder/	Hovedoppgaver: <ul style="list-style-type: none"> • Kontakt med leverandører. • Sekretær og ansvar for protokoller. • Andre anvisningsrett. • Koordinator for borettslagets nettsider
Else Berit Christoffersen	Styremedlem	Hovedoppgaver: <ul style="list-style-type: none"> • Prosjekt utomhus. • Koordinator p-plasser, venteliste og tildeling
Rune Minde	Styremedlem	Hovedoppgaver: <ul style="list-style-type: none"> • Prosjekt utomhus • Reklamasjoner VVS • Generell bistand informasjon beboere
Thomas Bamrud	Styremedlem	Hovedoppgaver: <ul style="list-style-type: none"> • Oppfølging av vaktmester • Beboerhenvendelser • HMS
Geir Magne Øines	Varamedlem	Ingen spesielle oppgaver.
Anne Spaberg	Varamedlem	Ingen spesielle oppgaver.

Foruten daglig drift, og etablering av vaktmestertjenesten i egen regi, har styret jobbet med følgende store prosjekter:

- **Vannmåling**, kom i gang fra 1.1.19, etter montering av utstyr for fjernavlesning og kontroll, samt i noen tilfeller bytte av vannmålere. Det viser seg dessverre at det er uforholdsmessig kostbart og tidkrevende å få gjennomført avregning av varmtvann. Etter gjentatte purringer har ISTAD, levert en oversikt fordelt på leilighetsnivå. Denne avregningen, ble levet oss 28.2.2020 og gjelder for perioden 1.1.2019 – 30.4.2019. Avregningen ble sendt fra OBOS i løpet av mars 2020. Styret ser av oversikten at å konto beløpet er for lavt. Dette vil bli økt i løpet våren 2020. Vannmålingsprosjektet er kostbart og tidkrevende.

Styret ønsker å gå bort fra individuell måling, da avregningen viser seg å være uforholdsmessig kostbar. Viser til informasjon på www.vibbo.no. Styret vil foreslå dette for en senere generalforsamling når det er praktisk mulig å treffes igjen.

- **Reklamasjoner etter våtroms-rehabiliteringen.** Leverandøren S-bygg gikk konkurs i mars 2018. Styret har etter dette overtatt ansvaret for utbedring av feil og mangler i egen regi. Advokat er engasjert for å få ut gjenstående garantibeløpet fra forsikringsselskapet. Forsikringsselskapet har på sin side engasjert advokat som bestrider borettslagets krav. Styret har jobbet mye med krav mot Tryg forsikring for å få utbetalt garantibeløpet for feil og mangler. En meget god innsats av advokat Henning Hoel, fra firma Hoel og Wollbråten, resulterte i et bedre resultat enn det vi hadde grunn til å anta. Borettslaget måtte til slutt ta ut forliksklage mot Tryg forsikring, som igjen medførte at de endelig responderte på våre krav. Vi har inngått en avtale, som gir borettslaget en kompensasjon på kr 2.190 000 som et endelig oppgjør for feil og mangler. Beløpet er rundt 1 million høyere enn det første tilbudet fra Tryg forsikring. Kostnadene til utbedring av feil om mangler forventes å bli større enn garantibeløpet borettslaget har fått utbetalt. Etterarbeid etter våtroms rehabiliteringen har vært meget arbeidskrevende.
- **Ventilasjon på badrom.** Utbedring av feil på ventilasjonskanalene er påbegynt, og vil også pågå i 2020. Firmaet PEWI utfører arbeidet.
- **Rehabilitering av balkonger, pussisolerte fasader, tak og pipeløp.** Ble overtatt av borettslaget desember 2018. Ettårs befaring ble utført i 2019.
- **Utemiljø/Grøntplanen** har for året 2019 blitt gjennomført som forventet. Det har vært fokus på blokkene på midtfeltet, og Feltspatveien fra 43 – 45 og 44 til 64. Vi har hatt noen avvik på fremdrift, dette skyldes hovedsakelig vær og grunnforhold. Grunnet et betydelig vanninnsig, måtte vi akutt drenere Feltspatveien 39. Vi valgte da utfra en totalvurdering å drenere hele bygningen. Styret har hatt godt samarbeid med OBOS prosjekt som har håndtert fremdrift og endringer. Prosjektet har på grunn av den milde og snøfattige vinteren også pågått det meste av vinteren 2019/2020.
- **Utskifting av vinduer og balkongdører:** Fremdriften var planlagt som følger; oppstart 2 kvartal 2020, ferdigstilling 2 kvartal 2021. Det blir avholdt beboermøter i god tid i før oppstart i den enkelte bygning. På grunn av situasjonen i samfunnet avventer styret endelig kontraktsinngåelse og oppstart. Vi har derfor også utsatt den varslede husleieøkningen fra 1.7.2020.
- **Loft og kjellerrydding** ble gjennomført vår og høst.

- **BB-info og oppslag, samt oppdatering på hjemmesiden.** Ny hjemmeside, www.vibbo.no

Kontaktinformasjon til styret

Styret har postkasse i Feltspatveien 34. Styrets e-postadresse: styret@bergkrystallen.no. Styrets leder kan kontaktes på mobil nr. 911 71 132. Adresse til borettslagets hjemmeside er www.vibbo.no.

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

Vaktmester Adam Wardak ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmester kan kontaktes på telefon 911 71 133, e-post vaktmester@bergkrystallen.no. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid 08.00 til 16.00.

Renhold

Borettslaget har avtale om renhold av fellesarealene en gang per uke.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser til utleie. Utleien administreres av styret. Det er lang venteliste, 5 til 6 års ventetid må påregnes. Ny eier kan sette seg på venteliste etter at vedkommende har overtatt boligen, henvendelse til styret@bergkrystallen.no. Parkeringsplass som leies av borettslaget følger ikke boligen i forbindelse med salg. I forbindelse med salg av bolig må leieforholdet sies opp skriftlig med en måneds varsel. Oppsigelsen sendes styret.

Borettslaget vil tilrettelegge for mulighet for el-billading på noen av plassene i løpet av 2020.

Borettslaget har 6 garasjer til utleie. Utleie administreres av styret. Garasje som leies av borettslaget følger ikke boligen i forbindelse med salg. I forbindelse med salg av bolig må leieforholdet sies opp skriftlig med en måneders varsel. Oppsigelsen sendes styret. Ledig garasjeplass vil bli kunngjort, den søker som har lengst ansiennitet i borettslaget vil få tilbud om leie.

Nøkler/skilt

Nøkkelbrikker til utgangsdører kan kjøpes ved henvendelse til vaktmester. Nøkkelbrikker til utgangsdører koster kr 270. Betaling via www.vibbo.no. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2061875. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i

OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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.

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 godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS, postmottak.veita@obos.no.

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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Bergkrystallen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2019 Individuell avregning av varmtvann
Første avregning ble foretatt i april 2020. Avregningen gjaldt for tidsrommet 01.01.2019 - 30.04.2019.
Vannmåling kom i gang fra 1.1.19, etter montering av utstyr for fjernavlesning og kontroll, samt i noen tilfeller bytte av vannmålere. Det ble nødvendig å gjennomføre 4 forsøk på å få montert nødvendig utstyr for å iverksette vannmåling. Fremdeles gjenstår det leiligheter som vi ikke har fått montert utstyr i. Disse leilighetene har fått økt sin akontoinnbetaling med 100%. Det viste seg at det var uforholdsmessig kostnadskrevende å foreta avregning for perioden frem til 01.01.19. Datagrunnlaget var for dårlig og det ville medført en betydelig kostnad å kvalitetssikre de avlesningsdata som finnes.
- 2018-2020 Ventilasjon på badrom
Utbedring av feil på ventilasjonskanalene er påbegynt, og vil også pågå i 2020. Firmaet PEWI utfører arbeidet.
- 2017-2018 Omtrekking av tak med stålplater og vask av tak med betongtakstein.
- 2017-2018 Rehabilitering av piper.
Piper over tak mures om, ikke alle, men etter tilstand. Innvendig piperehabilitering.
- 2017-2018 Vask og utbedring av fasader.
Vask av balkongplater og fasade, lokale utbedringer.
- 2017-2018 Overflatebehandling av balkonger.
- 2017-2019 Utomhus/grøntplan. Generalforsamlingen vedtok i 2014/2015 en grøntplan/utomhusplan, som medfører at uteområdes settes i stand med en total kostnad på ca. 8-12 millioner kroner. Styrets plan er at arbeidene skal finansieres over løpende drift og ikke medføre ingen økning av felleskostnadene. Arbeidene er påbegynt.
- 2017-2018 Vask av tak med betongtakstein. Omtrekking av tak med stålplater og vask av tak med betongtakstein.
- 2017 Oppstart av arbeid med rehabilitering av piper, tak, balkonger og fasade
- 2015 Oppstart av utemiljøprosjekt
- 2013-2016 Våtromsrehabilitering.
- 2015 Taket på Kiwibyget rehabilitert.
- 2013-2015 Drenert langs alle langblokker fra Bergkrystallen 1-37, samt Feltspatveien 43-45 og 56.
- 2013-2014 Etablert søppelbrønner.
- 2013-2016 Alle rør skiftet. Etablert felles varmtvann.
- 2012 Skiftet overlys/takluker i punktblokkene.
- 2012 Montert nye lamper i oppgangene.
- 2011 Oppgradering av Calling-anlegg, porttelefoner, dørpumper og låssystem.
- 2010-2012 Utbedring av verandatak fortsetter.
- 2009 Renset ventilasjonssystemet i boligene.
- 2008-2009 Oppgradert til digitalt kabel-tv.
- 2008-2009 Impregnert tegl.
- 2008-2009 Reparert verandatak i nummer 11 til 25 og i 1 til 11.
Reparasjonsarbeid fortsetter.
- 2008 Malt alle dører, vinduer, balkonger mm
Alle vinduer og balkongdører, samt trevegg på balkongene er malt med to strøk. En del vinduer er skiftet ut. Malt barnehage, vaktmesterhus samt vaskeri.
- 2008 Reparert noen balkongtak.

- 2008 Besiktiget piper der det er meldt fra om plager med nedslag.
2008 Nye entredører, lånefinansiert.
Tilbudt lånefinansiering gjennom borettslaget til utskifting av entredører.
2007 Utskifting av tv/data og radiokabler.
2007 Pusset opp oppganger, nye postkasser. Satt opp sykkelstativ.
2004 Høytrykkspytt soil- og grenrør.
2002-2005 Rehabiliterert pussisolerte fasader.
1993- 999 Utbedret det elektriske anlegget.
1991 Dørtelefoner.
1990-1991 Etterisolert, ny fasadebekledning
1990-1991 Nye, større balkonger.
1989 Lagt om tak og piper.
1983-1984 Nye vinduer. Nye inngangsdører.

Deltagelse på digital generalforsamling 2020

Din (analoge) stemme gir du her (det er 2 sider)

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil den ordinære generalforsamlingen i vårt boligselskap bli avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Generalforsamlingen åpnes 27. mai 2020 og er åpent for avstemming i 8 dager, **siste dato for avstemming er 4. juni 2020.**

Selskapsnummer: 079 Selskapsnavn Bergkrystallen Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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

Signatur: _____

Saker til behandling:

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

Eksempel:

Stemmer:	For	X	Mot	
----------	-----	---	-----	--

Godkjenning av møteinnkallingen

Det foreslås å godkjenne den måten generalforsamlingen er innkalt på.

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner

Det foreslås å velge to eiere til å signere protokollen. Robert Dahlstrøm og Grete Knutsen har sagt seg villige og foreslås valgt. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorar til styret

a. Beboervalgte styremedlemmer og varamedlemmer

Honoraret foreslås satt til kr 320 000, for beboervalgte styremedlemmer og varamedlemmer. Honoraret gjelder for tidsrommet 3. april 2019 til 27. mai 2020.

Dette er det samme som i fjor.

b. Honorar til ekstern styreleder

Honorar til ekstern styreleder vedtas forskuddsvis. Honoraret utgjør i dag kr 25 000 per måned, - kr 300 000 på årsbasis. Honoraret foreslås opprettholdt for tidsrommet 27. mai 2020 til ordinær generalforsamling i 2022. Samlet honorar til styret vil utgjøre kr 620 000. Dette er det samme som i fjor.

Det stemmes over a. og b. samlet.

Styret foreslår at honorar til beboervalgte styremedlemmer og varamedlemmer godkjennes utbetalt med kr 320 000 for tidsrommet 3. april 2019 til 27. mai 2020 og at honorar til ekstern styreleder godkjennes utbetalt med et fast månedsbeløp på kr 25 000 per måned for tidsrommet 27. mai 2020 og frem til ordinær generalforsamling i 2022.

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Årsrapport og årsregnskap for 2019

a. Årsrapport og årsregnskap for 2019

b. Overføring av årets resultat

Det stemmes over a. og b. samlet.

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2019 samt forslag om overføring av årets resultat til egenkapitalen foreslås godkjent.

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Styret foreslår Lisa Trones Vikan som delegert og Else Berit Christoffersen som vara.

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Valg av valgkomité for 1 år

Styret foreslår at styret får fullmakt til å oppnevne en valgkomité. Interesserte bes melde seg til styret.

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Valg av tillitsvalgte

Styret har fungert som valgkomité. Basert på den situasjonen samfunnet er i nå, mars/april2020 er det styrets vurdering av vi anbefaler for generalforsamlingen at de kandidatene som er på valg, gjenvelges i samme posisjoner. Det skal velges styreleder for 2 år, 2 styremedlemmer for 2 år og 2 varamedlemmer for 2 år. Gjenvelges foreslåtte kandidat, Arild Rebbeng, som styreleder for en ny 2 års periode, vil det være basert på en forutsetning om forhåndsgodkjenning av honorar, med kr 25 000 pr måned for tidsrommet 27. mai 2020 til ordinær generalforsamling i 2022. Dette er det samme som i fjor. Se sak 3.

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For
	Styreleder	Arild Rebbeng (for 2 år)	
	Styremedlem	Lisa Trones Vikan (for 2 år)	
	Styremedlem	Rune Minde (for 2 år)	
	Varamedlem	Anne Spaberg (for 1 år)	
	Varamedlem	Geir Magne Øines (for 1 år)	

Skjemaet legges i styrets postkasse i Feltpatveien 34, 1155 Oslo innen fristen slik at din deltagelse blir registrert.