

Til andelseierne i Welhavensgate Nr.10 Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 7.mai 2019 kl. 18.00 i Scandic Holberg Hotel.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2018. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Welhavensgate Nr.10 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Welhavensgate Nr.10 Borettslag
avholdes tirsdag 7.mai 2019 kl. 18.00 i Scandic Holberg Hotel, Holbergs plass 1.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2018

- A) Årsrapport og regnskap for 2018
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Installasjon av infrastruktur for ladepunkter for el-bil
Innkommet forslag er tatt inn som eget vedlegg bak i heftet.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 18.3.2019

Styret i Welhavensgate Nr.10 Borettslag

Marius Dag Pettersen /s/ Lars Christian Søby /s/ Elsebeth Sandaas /s/ Yury Veryutin /s/

ÅRSRAPPORT FOR 2018

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

Lotta F Tholander	Flyttet
Yury Veryutin	Welhavens gate 10

Lorrykvartalet

Marius Dag 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 ansettelse.

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 garasjeplassene 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. Borettslaget har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Siden forrige generalforsamling har styret avholdt 8 møter.

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

- Bytte av takvinduer og blikk rundt takvinduene
- Byttet samtlige lamper i oppgangene
- Startet arbeidet med legging av fliser på gulvet i hele 1. etasje
- Innhentet tilbud om bytte av himlingsplater innvendig i 1. etasje
- Ombygd elektrisk anlegg og byttet sikringer for fellesanlegget
- Bytte av motor for garasjeportåpner og større vedlikehold på ventilasjonsanlegget
- Organisert og fulgt opp maling av balkongene
- Kartlagt behov, innhentet tilbud og vurdert alternativer for kunne tilby lademulighet for el-biler i garasjeanlegget
- Fulgt opp komplisert vannlekkasje i en leilighet

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

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 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 3 613 008.

Dette er kr 587 008 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ekstra innbetaling fra andelseiere på kr 350 000 1.7.18, og avregning garasje/næringsseksjoner 2018.

Kostnader

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 3 406 575.

Dette er kr 603 675 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader ifbm. avviklingen av fellesmåling strøm, høyere strømpriser og noe høyere kostnader til drift/vedlikehold enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 166 794 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 2018 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2018 kr 665 993 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 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2019. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 540 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag til grunn en økning på 8,8 % for renovasjon og 9,5 % for vann og avløp for 2019. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Som følge av overgang til individuell måling av strøm fra a-konto er det vanskelig å anslå hva kostnad vil være i 2019.

Forsikring

Forsikringspremien for 2019 har økt med 7,3 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets 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. 1.1.2019)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,80 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 2,6 % i 2019.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2019.

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 2019.

Driften i 2019 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET

Det vises til avregning for sameiet som er inntatt bak i årsberetningsheftet. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet kan henvende seg til forretningsfører.

Månedlig a-konto leie for garasje plass er 275 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 10 sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2018, 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 2018, 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, 12. april 2019

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 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 139 207	849 291	1 139 207	665 993
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		166 794	918 737	176 100	691 900
Tilbakeføring av avskrivning	14	0	1	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-640 008	-628 822	-635 000	-646 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-473 214	289 916	-458 900	45 900
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		665 993	1 139 207	680 307	711 893

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 162 742	1 729 282
Kortsiktig gjeld	-496 749	-590 075
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	665 993	1 139 207

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		683 483	684 183	685 332	683 148
Innkrevde felleskostnader	2	2 667 900	2 215 896	2 308 668	2 341 852
Andre inntekter	3	261 625	51 618	32 000	35 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 613 008	2 951 697	3 026 000	3 060 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 907	-17 907	-18 000	-17 500
Styrehonorar	5	-118 000	-118 000	-118 000	-118 000
Avskrivninger	14	0	-1	0	0
Revisjonshonorar	6	-4 750	-5 200	-6 000	-6 000
Andre honorarer		-9 000	-9 000	-9 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-97 680	-95 295	-97 800	-100 000
Konsulenthonorar	7	-16 088	-11 405	-12 000	-12 000
Kontingenter		-12 600	-12 600	-12 600	-12 600
Drift og vedlikehold	8	-1 395 917	-435 322	-1 200 000	-540 000
Forsikringer		-149 849	-139 743	-146 700	-157 000
Kommunale avgifter	9	-375 362	-332 952	-346 800	-388 000
Energifyring		-667 646	-262 787	-240 000	-390 000
TV-anlegg/bredbånd		-191 888	-170 518	-188 000	-198 000
Andre driftskostnader	10	-349 888	-371 408	-408 000	-390 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 406 575	-1 982 138	-2 802 900	-2 335 100
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		206 433	969 559	223 100	724 900
DRIFTSRESULTAT		206 433	969 559	223 100	724 900
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 237	4 620	3 000	3 000
Finanskostnader	12	-43 876	-55 442	-50 000	-36 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-39 639	-50 822	-47 000	-33 000
ÅRSRESULTAT		166 794	918 737	176 100	691 900

Overføringer:

Til annen egenkapital	166 794	918 737
-----------------------	---------	---------

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

	Note	2018	2017
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			
Kortsiktige fordringer	15	329 528	122 937
Energiavregning		0	341 837
Driftskonto OBOS-banken		122 249	258 609
Skattetrekkskonto OBOS-banken		270	270
Sparekonto OBOS-banken		710 695	1 005 629
SUM OMLØPSMIDLER		1 162 742	1 729 282
SUM EIENDELER		49 208 742	49 775 282
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 63 * 100		6 300	6 300
Annen egenkapital	16	29 124 221	28 957 427
SUM EGENKAPITAL		29 130 521	28 963 727
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	2 373 772	3 013 780
Borettsinnskudd	18	17 207 700	17 207 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		19 581 472	20 221 480
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		211 705	304 546
Påløpte renter		16 022	21 977
Påløpte avdrag		267 885	263 354
Annen kortsiktig gjeld	19	1 137	198
SUM KORTSIKTIG GJELD		496 749	590 075
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 208 742	49 775 282
Pantstillelse	20	32 227 700	32 227 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2019,

Styret i Borettslaget Welhavensgate Nr 10

Marius Dag Pettersen /s/ Elsebeth Sandaas /s/ Yury Veryutin /s/ Lars Christian Søby /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 verdi-forningelse. 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 skattetrekkskonto 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 lånegiver 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 lånegiver 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	2 151 132
Ekstra innbetaling 1.7.18	349 992
Garasje felleskostnader	138 600
Eiendomsskatt	28 176
Kapitalkostnader på IN-lån	684 422
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-939
Overført til kapitalkostnader	-683 483
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 667 900

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Avregning garasjer/næringslokaler 2018	190 957
Næringslokaler, felleskostnader	68 668
Salg av nøkler	2 000
SUM ANDRE INNTEKTER	261 625

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-17 907
SUM PERSONALKOSTNADER	-17 907

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2017/2018, og er på kr 118 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 244, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-16 088
SUM KONSULENTHONORAR	-16 088

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-960 107
Drift/vedlikehold VVS	-22 236
Drift/vedlikehold elektro	-129 311
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-37 824
Drift/vedlikehold heisanlegg	-58 874
Drift/vedlikehold brannsikring	-84 683
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-22 168
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-75 715
Egenandel forsikring	-5 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 395 917
---------------------------------	-------------------

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-36 964
Vann- og avløpsavgift	-233 402
Renovasjonsavgift	-104 996

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-375 362
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Container	-14 111
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 664
Driftsmateriell	-1 245
Lyspærer og sikringer	-4 195
Vaktmestertjenester	-98 915
Vakthold	-93 315
Renhold ved firmaer	-115 761
Andre tjenester	-3 192
Kontor- og datarekvisita	-508
Trykksaker	-1 129
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 244
Andre kontorkostnader	-1 280
Porto	-1 499
Bank- og kortgebyr	-2 371
Velferdskostnader	-1 460

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-349 888
----------------------------------	-----------------

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	384
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 853
SUM FINANSINTEKTER	4 237

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-230
Andre rentekostnader	-171
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-43 475
SUM FINANSKOSTNADER	-43 876

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 2018	190 957
Næringslokaler, avregning 2018	33 668
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019)	104 903
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	329 528

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	28 747 748
Egenkapital fra IN tidligere	3 849 269
Egenkapital fra IN 2018	0
Reduksjon EK fra IN	-3 472 796
SUM ANNEN EGENKAPITAL	29 124 221

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**PANT-OG GJELDSBREV LÅN**

Husbanken	
Renter 31.12: 1,58 %, løpetid 30 år	
Opprinnelig, 1992	-28 120 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	21 256 951
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	640 008
Nedbetalt tidligere, IN	3 849 269
Nedbetalt i år, IN	0
SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN	-2 373 772

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 BORETTINNSKUDD	-17 207 700

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN-lån	-1 137
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 137

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	17 207 700
Pantelån	2 373 772
Påløpte avdrag	267 885
Beregnete IN-forpliktelser	376 473
TOTALT	20 225 830

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2018 følgende bokførte verdi:

	40 222 255
Tomt	5 573 745
TOTALT	45 796 000

INNKOMNE FORSLAG

A) Installasjon av infrastruktur for ladepunkter for el-bil

Forslagstiller: Styret

Styret har det siste året sett en økende forespørsel fra eiere av garasjeplasser om mulighet for å installere ladepunkt for el-bil. Oslo kommune har nå også en tilskuddsordning som kan gi støtte til opptil 20% av installasjonskostnaden for infrastrukturen for lading av el-bil.

Styret er positive til å kunne tilby mulighet for lading av el-bil. Styret har derfor i år hentet inn tilbud, sett på mulige løsninger og forhørt seg om interessen blant garasjeplasseierne.

Siden garasjen bare er definert som en andel av borettslaget er et viktig prinsipp at dette ikke skal være eller bli en kostnad for borettslaget.

Installasjon og vedlikehold av infrastrukturen må derfor deles likt mellom eierne av garasjeplassene. Installasjon, innkjøp, vedlikehold og kostnader knyttet til selve ladepunktene dekkes av de som ønsker dette.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret tillatelse å legge opp infrastruktur for å legge til rette for ladestasjoner for el-bil til alle garasjeplasser i garasjeanlegget og at dette får flertall på ekstraordinært møte i garasjelaget.

Generalforsamlingen gir med dette også tillatelse til at borettslaget kan installere ladepunkt for el-bil for de som ønsker dette, forutsatt at infrastruktur er på plass.

Styret gis også tillatelse fram til neste generalforsamling å sette regler for bruk av infrastruktur, ladepunkt, samt fordeling av strøm og vedlikeholdskostnader for dette anlegget.

VEDTAK:

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

Marius D. Pettersen Welhavens gate 10

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Lars Christian Søby Welhavens gate 12

Yury Veryutin Welhavens gate 10

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Elsebeth Sandaas Welhavens gate 10

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Terje Christian Bakke Welhavens gate 10

2. Anne Hertzberg Welhavens gate 12

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Marius D. Pettersen

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Lars Christian Søby

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Yury Veryutin

F. Lorrykvartalet

Marius D. Pettersen

Elsebeth Sandaas

I valgkomiteen for Welhavensgate Nr.10 Borettslag

Lotta F Tholander
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

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

KOSTNADSFORDELING GARASJER/FORRETNINGSBYGG/BORETTSLAG 2018

	Totale kostnader	Garasjer 0,14783	Forretning 0,02615	Borettslag 0,82603
Revisjon	4 750	702	124	3 924
Forretningsførerhonorar	97 680	14 440	2 554	80 686
Rep. og vedlikehold *	1 332 043	196 913	34 826	1 100 304
Vaktmester/vakthold	311 182	46 001	8 136	257 045
Forsikring	149 849	22 152	3 918	123 779
Kommunale avg. **	338 398	0	10 382	328 016
Strøm 50 %	333 823	49 348	8 728	275 747
Snørydding	0	0	0	0
Alarmtelefon 22 59 27 93	0	0	0	0
SUM	2 567 726	329 557	68 668	2 169 502

Avregning garasjene 2018		Avregning forretningsbygg 2018	
Inntekter	138 600	A'konto overføring	35 000
Kostnader	329 557	Kostnader	68 668
Underskudd	-190 957	Underskudd	-33 668