

Til andelseierne i Welhavensgate Nr.10 Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 7.mai 2018 kl. 18.00 i Scandic Holberg Hotel.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2017. 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 mandag 7.mai 2018 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 2017

- A) Årsrapport og regnskap for 2017
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Finansiering oppussing
Innkommet forslag er tatt inn som eget vedlegg bak i heftet.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) Lorrykvartalet

Oslo, 8.3.2018

Styret i Welhavensgate Nr.10 Borettslag

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

ÅRSRAPPORT FOR 2017

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

Welhavens gate 14

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 948994496, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Welhavens gate 10-12-14

Gårds- og bruksnummer :

214 435

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

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Welhavensgate Nr. 10 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS 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 7 møter.

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

- Innhenting av tilbud og planlegging av bytte av takvinduer
- Signert ny serviceavtale for heis og heisalarm. Forventet besparelse på ca. 50 tusen årlig.
- Utført rens av ventilasjonsanlegget
- Forberedelser til individuell strømmåling
- Komplisert vannlekkasje i en leilighet

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

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 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 2 951 697.

Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 1 982 138.

Resultat

Årets resultat på kr 918 737 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2017 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2017 kr 1 139 207 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 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2018. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 600 000 til vedlikehold som bl.a. omfatter bytte takvinduer, blikkenslagarbeider, flislegging 1.etasje og omlegging til individuell strømmåling.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Forslag til budsjett for Oslo Kommune ble lagt frem 27. september. Der ble det foreslått en økning på 10 % for renovasjon og 5 % for vann og avløp og dette ble lagt til grunn i budsjettet. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2017.

Forsikring

Forsikringspremien for 2018 har økt med kr 9 967. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 1,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Welhavens gate 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. 1.1.2018)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,65 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 2,5 % i 2018.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2018.

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 2018.

Ifølge budsjettet vil nåværende felleskostnader på tross av låneopptaket redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2018.

Driften i 2018 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 1.3.2018.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2018.

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 leie for garasje plass settes opp til 275 kr/måned fra 1.juli 2018.

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.

554 WELHAVENSGATE NR.10 BORETTSLAG

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 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		849 291	477 138	849 291	1 120 789
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		918 737	1 068 248	913 700	-229 300
Tilbakeføring av avskrivning	14	1	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-628 822	-620 353	-626 000	-635 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	0	-75 742	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		289 916	372 153	287 700	-864 300
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 139 207	849 291	1 136 991	256 489
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 387 445	962 007		
Kortsiktig gjeld		-248 238	-112 716		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 139 207	849 291		

554 - WELHAVENSGATE NR.10 BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		684 183	687 576	683 400	685 332
Innkrevde felleskostnader	2	2 215 896	2 148 359	2 196 600	2 300 268
Andre inntekter	3	51 618	55 299	32 000	35 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 951 697	2 891 234	2 912 000	3 020 600
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 907	-18 330	-18 000	-18 000
Styrehonorar	5	-118 000	-120 000	-118 000	-118 000
Avskrivninger	14	-1	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 200	-4 500	-6 000	-6 000
Andre honorarer		-9 000	-10 000	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-95 295	-92 975	-96 000	-97 800
Konsulenthonorar	7	-11 405	-12 127	-12 000	-12 000
Kontingenter		-12 600	-12 600	-12 600	-12 600
Drift og vedlikehold	8	-435 322	-423 597	-450 000	-1 600 000
Forsikringer		-139 743	-114 332	-146 400	-146 700
Kommunale avgifter	9	-332 952	-308 936	-308 300	-346 800
Energi/fyring		-262 787	-191 036	-192 000	-240 000
Kabel-/TV-anlegg		-170 518	-173 124	-180 000	-188 000
Andre driftskostnader	10	-371 408	-352 783	-396 000	-408 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 982 138	-1 834 339	-1 944 300	-3 202 900
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		969 559	1 056 894	967 700	-182 300
Innbetalt andel fellesgjeld		0	75 742	0	0
DRIFTSRESULTAT		969 559	1 132 636	967 700	-182 300
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 620	2 835	3 000	3 000
Finanskostnader	12	-55 442	-67 223	-57 000	-50 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-50 822	-64 388	-54 000	-47 000
ÅRSRESULTAT		918 737	1 068 248	913 700	-229 300
Overføringer:					
Til annen egenkapital		918 737	1 068 248		

554 - WELHAVENSGATE NR.10 BORETTSLAG**BALANSE**

	Note	2017	2016
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	40 222 255	40 222 255
Tomt		5 573 745	5 573 745
Andre varige driftsmidler	14	2 250 000	2 250 001
SUM ANLEGGSMIDLER		48 046 000	48 046 001
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	-2 062
Kortsiktige fordringer	15	122 937	58 158
Energiavregning	19	341 837	320 838
Driftskonto OBOS-banken		258 609	54 571
Skattetrekkkonto OBOS-banken		270	0
Sparekonto OBOS-banken		1 005 629	851 341
SUM OMLØPSMIDLER		1 729 282	1 282 846
SUM EIENDELER		49 775 282	49 328 847
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 63 * 100		6 300	6 300
Annen egenkapital	16	28 957 427	28 038 690
SUM EGENKAPITAL		28 963 727	28 044 990
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	3 013 780	3 642 602
Borettsinnskudd	18	17 207 700	17 207 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		20 221 480	20 850 302
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		304 546	148 799
Påløpte renter		21 977	24 929
Påløpte avdrag		263 354	259 785
Annen kortsiktig gjeld	20	198	41
SUM KORTSIKTIG GJELD		590 075	433 554
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 775 282	49 328 847
Pantstillelse	21	32 227 700	37 227 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 8.3.2018,

STYRET I WELHAVENSGATE NR.10 BORETTSLAG

Marius Dag Pettersen /s/
Yury Veryutin /s/Elsebeth Sandaas /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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-
forringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets 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	2 065 092
Garasje	132 000
Eiendomsskatt	18 804
Reg.kapitalkostnader (IN)	-211
Kapitalkostnader (IN)	684 394
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-684 183
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 215 896

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Garasje, Avregning 2017	14 966
Felleskostnader Næringslokaler	35 452
Salg av nøkler	1 200
SUM ANDRE INNTEKTER	51 618

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 2016/2017, og er på kr 118.000,-
I tillegg har styret fått dekket servering for kr 4.800,-, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5.200,-

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS	-11 405
SUM KONSULENTHONORAR	-11 405

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-48 543
Drift/vedlikehold VVS	-9 549
Drift/vedlikehold elektro	-16 344
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-42 024
Drift/vedlikehold heisanlegg	-137 313
Drift/vedlikehold brannsikring	-80 610
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-72 753
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-28 187
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-435 322

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-24 651
Vann- og avløpsavgift	-222 301
Renovasjonsavgift	-86 000
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-332 952

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-11 704
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 855
Driftsmateriell	-249
Lyspærer og sikringer	-12 435
Vaktmestertjenester	-117 874
Vakthold	-85 455
Renhold ved firmaer	-113 219
Andre tjenester	-3 168
Kontor- og datarekvisita	-214
Kopieringsmaterieill	-188
Trykksaker	-1 447
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 800
Andre kontorkostnader	-1 254
Telefon, annet	-4 816
Porto	-2 649
Bank- og kortgebyr	-1 431
Velferdskostnader	-2 650
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-371 408

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	332
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 288
SUM FINANSINNTEKTER	4 620

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Rentekostnader lån i Husbanken	-55 301
Omkostninger lån i Husbanken	-60
Renter på leverandørgjeld/overtreksrente OBOS-banken	-81
SUM FINANSKOSTNADER	-55 442

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**

PC med utstyr			
Tilgang 2001		66 923	
Avskrevet tidligere		-66 922	
Avskrevet i år		-1	
			0
Garasjeanlegg			
Tilgang 1992		2 250 000	
			2 250 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			2 250 000

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-1****NOTE: 15****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Garasje, Avregning 2017		14 966
Næringslokaler, Avregning 2017		3 452
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)		104 519
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER		122 937

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2018, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2018.

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital		28 479 450
Egenkapital fra IN tidligere		3 849 269
Egenkapital fra IN 2017		0
Reduksjon EK fra IN		-3 371 292
SUM ANNEN EGENKAPITAL		28 957 427

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 GJELDSBREVLÅN**

Husbanken		
Renter 31.12: 1,58 %, løpetid 30 år		
Opprinnelig, 1992		-28 120 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag		20 628 129
Nedbetalt i år, ordinære avdrag		628 822
Nedbetalt tidligere, IN		3 849 269
Nedbetalt i år, IN		0
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		-3 013 780

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1991	-380 000
Opprinnelig 1992	-16 827 700
SUM BORETTSINNSKUDD	-17 207 700

NOTE: 19**ENERGIAVREGNING**

Innkrevd a konto	-366 288
Techem	55 551
Strøm	652 575
SUM ENERGIAVREGNING	341 837

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: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto	-198
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-198

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	17 207 700
Pantelån	3 013 780
Påløpte avdrag	263 354
Beregnete IN forpliktelser	477 977
TOTALT	20 962 811

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2017 følgende bokførte verdi:

Bygninger	40 222 255
Tomt	5 573 745
TOTALT	45 796 000

Til generalforsamlingen i Welhavensgate Nr. 10 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Welhavensgate Nr. 10 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 918 737. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, 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 oppfylt 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 består av all informasjon i årsrapporten herunder budsjettallene som presenteres sammen med årsregnskapet, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.



Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige 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. april 2018

PricewaterhouseCoopers AS

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

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

KOSTNADSFORDELING GARASJER/FORRETNINGSBYGG/BORETTSLAG 2017

	Totale kostnader	Garasjer	Forretning	Borettslag
		0,14783	0,02615	0,82603
Revisjon	5 200	769	136	4 295
Forretningsførerhonorar	95 295	14 087	2 491	78 716
Rep. og vedlikehold *	298 010	44 054	7 791	246 164
Vaktmester/vakthold	319 716	47 263	8 359	264 094
Forsikring	139 743	20 658	3 654	115 432
Kommunale avg. **	308 301	0	9 459	298 842
Strøm 50 %	131 394	19 424	3 435	108 535
Snørydding	0	0	0	0
Alarmtelefon 22 59 27 93	4 816	712	126	3 978
SUM	1 302 475	146 966	35 452	1 120 057

Avregning garasjene 2017**Avregning forretningsbygg 2017**

Inntekter	132 000	A'konto overføring	32 000
Kostnader	146 966	Kostnader	35 452
Underskudd	-14 966	Underskudd	-3 452

INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag til finansiering av oppussing

Forslagstiller: Styret

Styret følger en prioritert liste over hva som skal pusses opp og ønsker hovedsakelig å gjøre dette uten å ta opp nye lån.

Arbeidet med å bytte ut takvinduene vil bruke mye av borettslagets egenkapital. Styret har derfor økt husleien med 5% fra 1. mars for raskere å bygge en forsvarlig egenkapital.

Styret planlegger høsten 2018 og flislegge hele 1. etg, i tillegg til å bytte av takvinduer og blikkenslagerarbeid. Siden det vil ta tid å bygge nødvendig egenkapital er det lite som kan gjøres hvert år fram til vi igjen har en forsvarlig egenkapital.

Styret foreslår derfor, for å fremskynde noe av oppussingen, at det hentes inn et ekstra innskudd på totalt kr 350 000 for å dekke både nye lamper i oppganger og nye takplater i 1. etg, slik at dette også kan gjøres i 2018.

Dette vil utgjøre en engangsinnbetaling på kr 4 887 for de minste leilighetene til kr 6 783 for den største leiligheten, og beløpet foreslås krevd inn sammen med felleskostnader den 1.juli 2018.

Forslag til vedtak:

Det besluttes om en ekstraordinær innbetaling på samlet kr 350 000 i juli fra andelseierne i borettslaget etter felleskostnadsbrøken for borettslaget

Orientering om borettslagets drift

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

I følge 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.

Fellesmåling og felles innkjøp av strøm

Borettslaget har avtale med Hafslund Strøm om fellesmåling og leveranse av strøm til borettslagets beboere og fellesanlegg. Strømforbruket måles individuelt samtidig som nettleien betales felles. Borettslaget vil i løpet av 2018 gå over til individuell avregning av strøm.

Det er foreløpig Techem AS som administrerer ordningen for Hafslund, se www.techem.no, eller tlf 22 02 14 59.

Ved salg eller eierskifte av leilighet, **må** flytteskjema fylles ut. Dette kan fås ved henvendelse Techem AS, eller lastes ned fra hjemmesidene:

www.techem.no/eier_beboer/eierskifteskjema.html

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.

OBOS har fremforhandlet en avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på bredbånd og digital-TV dersom borettslagets har inngått en kollektiv avtale. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 21545454, eller deres hjemmeside www.get.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

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