

Til andelseierne i Hamborg Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2014. 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 Hamborg 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 per 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 Hamborg Borettslag
avholdes 29.04.2015 kl. 18:30 i Hovseter skoles aula.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2014

- A) Årsberetning og regnskap for 2014
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo 18.03.2015

Styret i Hamborg Borettslag

Vivi Hjelmeng /s/ Jon Bjarne Haug /s/ Joachim Haugland /s/

Einar Sundin /s/ John Frimann Tørseth /s/

ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Vivi Hjelmeng	Landingsveien 19
Styremedlem	Jon Bjarne Haug	Pilotveien 8
Styremedlem	Joachim Haugland	Pilotveien 4
Styremedlem	Einar Sundin	Pilotveien 4
Styremedlem	John Frimann Tørseth	Pilotveien 10
Varamedlem	Kjetil Grønning	Pilotveien 8
Varamedlem	Terje Johannesen	Pilotveien 8
Varamedlem	Ellen Vogt	Pilotveien 8

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Vivi Hjelmeng Landingsveien 19

Varadelegert

Jon Bjarne Haug Pilotveien 8

Valgkomiteen

Arne Birkeland	Pilotveien 8
Marianne Fugli	Landingsveien 11
Bjørn Kollerud	Pilotveien 10

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Hamborg Borettslag

Borettslaget består av 142 andelsleiligheter.

Hamborg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950443693, og ligger i bydel 7 Vestre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Landingsveien 11-25
Pilotveien 2-4 8-10

Gårds- og bruksnummer : 31 - 276 278 279

Første innflytting skjedde i 1962. Tomten, kjøpt i 1986 er på 24 525 m².

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), 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. Det er ikke registrert personskader i 2014. Hamborg Borettslag har ingen fast 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.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

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 årsberetningens punkt om budsjett for 2015.

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 6 771 237.

Andre inntekter består i hovedsak av nøkkelsalg og salg av gressklipper.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 3 885 378.

Dette er kr 62 222 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak redusert større vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 1 378 074 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler er en vesentlig størrelse knyttet til borettslagets økonomi og utgjorde per 31.12.2014 kr 1 822 511.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2014 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2015. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 600 000 til større vedlikehold som omfatter blant annet vedlikeholdsspyling av bunnrør, fasadevask og ny vedlikeholdsnøkkel.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 22 %, mens renovasjonsavgiften øker med 12,5 %. Feieravgiften forblir uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2014.

Forsikring

Forsikringspremien for 2015 har økt med 9,5 %. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,6 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hamborg Borettslag.

Lån

Borettslaget har ett lån i Eika Boligselskaper til en flytende rentesats 2,85 % per 01.03.2015 og gjenværende løpetid 29 år.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (per 1.1.2015)

Driftskonto	0,35 %
Sparekonto	2,40 %

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret i 2015 er redusert til kr 113 688 eks. mva. Stortinget har innført merverdiavgift på forretningsførerstjenester med virkning fra januar 2015.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 per andelsleilighet for 2015.

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 2015.

Driften i 2015 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.

Oslo, 18.03.2015,
Styret for Hamborg Borettslag

Vivi Hjelmeng /s/ Jon Bjarne Haug /s/ Joachim Haugland /s/
Einar Sundin /s/ John Frimann Tørseth /s/



Til generalforsamlingen i Hamborg Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Hamborg Borettslag, som viser et overskudd på kr 1 378 074. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Hamborg Borettslag per 31. desember 2014, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

*Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold*Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

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 2015
PricewaterhouseCoopers AS

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

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

260 HAMBORG 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 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
A. DISP. MIDLER PER 01.01.		1 328 839	-1 192 183	1 328 839	1 822 511
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 378 074	-19 331 829	1 045 213	1 173 900
Tilbakeføring av avskrivning	14	10 536	29 967	0	30 000
Fradrag for gjennomført påkostn.		0	-1 028 489	0	0
Tilbakef. gev./tap salg av anl. midler	14	-615	6 009	0	0
Tillegg salgssum anl. midler	14	20 000	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	0	69 237 478	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-914 323	-46 392 113	-2 013 631	-947 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		493 672	2 521 022	-968 418	256 900
C. DISP. MIDLER PER 31.12.		1 822 511	1 328 839	360 422	2 079 411
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 416 310	1 850 413		
Kortsiktig gjeld		-593 799	-521 574		
C. DISP. MIDLER PER 31.12.		1 822 511	1 328 839		

**260 - HAMBORG BORETTSLAG
RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 766 250	6 554 043	6 749 813	6 804 000
Salg anleggsmidler		3 262	0	0	0
Andre inntekter	3	1 725	20 235	0	500
SUM DRIFTSINNEKTER		6 771 237	6 574 278	6 749 813	6 804 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 380	-36 659	-40 000	-25 500
Styrehonorar	5	-180 000	-180 000	-180 000	-180 000
Avskrivninger	14	-10 536	-29 967	0	-30 000
Revisjonshonorar	6	-9 000	-5 750	-5 000	-6 000
Andre honorarer		0	-80 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-118 424	-114 420	-120 000	-142 500
Konsulenthonorar	7	-29 217	-46 394	-40 000	-30 000
Kontingenter		-28 400	-28 400	-28 400	-28 400
Drift og vedlikehold	8	-751 501	-21 712 889	-1 178 000	-1 053 000
Forsikringer		-416 982	-399 413	-420 000	-450 000
Kommunale avgifter	9	-704 242	-618 663	-651 000	-836 000
Energi/fyring		-531 999	-254 808	-300 000	-350 000
Kabel-/TV-anlegg		-246 268	-241 172	-248 000	-274 000
Andre driftskostnader	10	-833 430	-789 190	-737 200	-684 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 885 378	-24 537 725	-3 947 600	-4 089 600
DRIFTSRESULTAT		2 885 859	-17 963 447	2 802 213	2 714 900
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	91 013	70 374	0	30 000
Finanskostnader	12	-1 598 798	-1 438 756	-1 757 000	-1 571 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 507 785	-1 368 382	-1 757 000	-1 541 000
ÅRSRESULTAT		1 378 074	-19 331 829	1 045 213	1 173 900
Overføringer:					
Udekket tap			-19 331 829		
Reduksjon udekket tap		1 378 074			

**260 - HAMBORG BORETTSLAG
BALANSE**

	Note	2014	2013
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	16 639 950	16 639 950
Rehabilitering		1 563 611	1 563 611
Tomt		1 314 505	1 314 505
Andre varige driftsmidler	14	52 679	82 600
SUM ANLEGGSMIDLER		19 570 745	19 600 666
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	6 075
Kortsiktige fordringer	15	293 748	4 160
Driftskonto i OBOS-banken		891 867	1 836 596
Sparekonto i OBOS-banken		1 230 695	3 582
SUM OMLØPSMIDLER		2 416 310	1 850 413
SUM EIENDELER		21 987 055	21 451 079
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 142 * 100		14 200	14 200
Udekket tap	16	-26 531 963	-27 910 037
SUM EGENKAPITAL		-26 517 763	-27 895 837
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	45 911 219	46 825 542
Borettsinnskudd	18	1 999 800	1 999 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		47 911 019	48 825 342
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		593 799	521 574
SUM KORTSIKTIG GJELD		593 799	521 574
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 987 055	21 451 079
Pantstillelse	19	35 715 900	35 715 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2015,

Styret for Hamborg Borettslag

Vivi Hjelmeng /s/

Jon Bjarne Haug /s/

Joachim Haugland /s/

Einar Sundin /s/

John Frimann Tørseth /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

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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-foringelse. Tomter avskrives ikke.

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

SKATTETREKSKONTO

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 624 060
Parkeringsleie	77 860
Basestasjon	27 200
Vaskeripenger	7 400
Ekstra kjellerbod	36 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 773 120

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-1 970
Ekstra kjellerbod	-4 900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 766 250

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Salg av nøkler	1 725
SUM ANDRE INNETEKTER	1 725

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-25 380
SUM PERSONALKOSTNADER	-25 380

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2013/2014, og er på kr. 180 000,-
I tillegg har styret fått dekket utgifter til styremiddag m.m. for kr 7 950,- jf. note 10.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr. 9 000,-.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Forvaltning, tilleggsteneste	-13 951
OBOS Prosjekt AS, bistand garanti	-10 902
Radonlab, radonmåling med analyse og rapport	-4 364
SUM KONSULENTHONORAR	-29 217

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Oslo Kommune, gebyrreduksjon	37 128
Energima AS, utskifting avtrekksvifte, etablering kanalnett	-104 088
Kone AS, reservedeler for kommende vedlikehold	-162 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-229 460
Drift/vedlikehold bygninger	-35 687
Drift/vedlikehold VVS	-78 750
Drift/vedlikehold elektro	-66 416
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-134 530
Drift/vedlikehold heisanlegg	-90 189
Drift/vedlikehold brannsikring	-83 070
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-12 774
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 625
Egenandel forsikring	-18 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-751 501

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-456 544
Renovasjonsavgift	-247 698
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-704 242

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-50 405
Diverse leiekostnader/leasing	-3 750
Driftsmateriell	-26 134
Lyspærer og sikringer	-7 886
Vaktmestertjenester	-437 589
Renhold ved firmaer	-207 070
Andre fremmede tjenester	-2 037
Kontor- og datarekvisita	-479
Trykksaker	-1 472
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-600
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 950
Andre kontorkostnader	-15 794
Felles bredbånd til leilighetene	-51 025
Porto	-8 681
Drivstoff biler, maskiner osv.	-446
Gaver	-2 015
Bank- og kortgebyr	-811
Velferdskostnader	-6 640
Tap v/avgang anleggsmidler	-2 647
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-833 430

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 637
Renter av sparekonto i OBOS-banken	26 843
Gjensidige, kundeutbytte	61 533
SUM FINANSINNTEKTER	91 013

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

EIKA-lån, renter	-1 598 109
EIKA-lån, termingebyr	-600
Andre rentekostnader, forsinkelsesrente	-89
SUM FINANSKOSTNADER	-1 598 798

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1964	9 039 950	
Rehabilitering 2005	7 600 000	
SUM BYGNINGER	16 639 950	

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.31/bnr.276 m. flere. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**Gressklipper nr. 1

Tilgang 2008	73 998	
Avgang 2014	-16 738	
Avskrevet tidligere	-57 260	0

Sandsilo

Kostpris	73 750	
Avskrevet tidligere	-10 536	
Avskrevet i år	-10 536	52 678

Snøfreser

Tilgang 2005	14 500	
Tilgang 2007	47 520	
Avgang 2014	-2 647	
Avskrevet tidligere	-59 373	0

Vaskemaskin

Tilgang 1999	81 180	
Avskrevet tidligere	-81 179	1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		52 679
--------------------------------	--	---------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-10 536
--------------------------------	--	----------------

NOTE: 15**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015)	293 748
---	---------

SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	293 748
-----------------------------------	----------------

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2015, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2015.

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**Eika BoligKreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen per 31.12.14 var 3,15%. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2013	-46 900 000
Nedbetalt tidligere	74 456
Nedbetalt i år	914 323
	-45 911 219
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-45 911 219

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1964	-1 985 900
Opprinnelig 2010	-13 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 999 800

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 999 800
Pantelån	45 911 219
TOTALT	47 911 020

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde per 31.12.2014 følgende bokførte verdi:

Bygninger	16 639 950
Tomt	1 314 505
TOTALT	17 954 455

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

Cecilie Sperre-Bengtsson Pilotveien 10

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Ann Kristin Berger Landingsveien 11

Bjørn Sund Landingsveien 19

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Jon Bjarne Haug Pilotveien 8

John Frimann Tørseth Pilotveien 10

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Amy Løken Pilotveien 10

2. Astrid Wilhelmsen Pilotveien 8

3. Vivi Hjelmeng Landingsveien 19

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Mariann Fugli Landingsveien 11

Bjørn Kollerud Pilotveien 10

Arne Birkeland Pilotveien 8

E. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Cecilie Sperre-Bengtsson Pilotveien 10

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Jon Bjarne Haug Pilotveien 8

I valgkomiteen for Hamborg Borettslag

Arne Birkeland

Marianne Fugli

Bjørn Kollerud

ORIENTERING OM BORETTSLAGETS DRIFT

Styrets arbeid 2014 (frem til april 2015)

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 12 møter og behandlet omkring 70 saker.

VVS-rehabilitering/oppgradering av våtrom/felles beredere ENØK

Ettårs kontroll/befaring er gjennomført og arbeider ifm dette ferdigstilt. Ved eventuelle feil etc fremover må beboer selv kontakte SansBygg (telefonnr etc finnes i Beboermappen som ble utdelt før vvs-oppgraderingen).

Vedlikeholdsspyling bunnrør

Vedlikeholdsspyling av bunnrør ble gjennomført i januar 2015. Denne operasjonen avdekket et behov for rehabilitering av bunnrør. Styret følger opp saken.

Ventilasjon høyblokkene

Vifter til ventilasjonsanleggene ble byttet ut i 2014. Viftene er nå direktedrevne (dvs uten remmer).

Trerydding

Det ble gjennomført en omfattende trerydding i borettslaget i mars 2014.

Betalingsordning fellesvaskeri

En vaskemaskin i hvert vaskeri ble frakoblet i august 2014 (iht. vedtak i generalforsamlingen 2014). I oktober 2014 startet betalingsordning for vaskeriene.

Vedlikeholdsplan

Styret har søkt og fått tilsagn om støtte til gjennomføring av vedlikeholdsplan i regi av OBOS Prosjekt AS.

Fasadevask

Fasadevask av samtlige blokker gjennomføres sommer 2015.

Brannvern

Styret har besørget utskifting av optiske røykvarslere i alle boenheter i 2014.

Radonmåling

Styret har gjennomført radonmåling i kjellere i alle blokker. Noen funn var over anbefalt grense og styret har derfor tilbudt beboere i 1 etasje i alle blokker å få gjennomført radonmåling. Totalt 14 leiligheter takket ja til tilbudet, men ingen forhøyede verdier ble oppdaget.

Noe forhøyet forekomst av radon i kjellerareal krever ingen tiltak, men styret vil påse at lufteluker står oppe. Viktig derfor at disse ikke lukkes av beboere.

Strøm fellesmåling samt nettap

Hamborg har hatt utfordringer med såkalt nettap i sitt strømanlegg (dvs forskjell på levert strøm og faktisk målt strøm). Det er ikke uvanlig med noe nettap, men styret har allikevel ønsket å eliminere dette så mye som mulig. Fellesanlegget er derfor gjennomgått i samråd med Istad (strømleverandør til Hamborg). Det ble avdekket at enkelte strømkrevende elementer ikke var koblet til målere. Riktig tilkobling er gjennomført.

Fra 01.01.2019 er fellesmåling av strøm ikke lenger mulig – iht. forskrift fra NVE. Dette betyr i utgangspunktet at alle strømmålere i Hamborg – både til fellesstrøm samt til den enkelte leilighet – skal byttes ut.

Hamborg (og mange andre boligselskap) har valgt å klage på dette vedtaket. Hamborg Borettslag har hatt fellesmåling siden 2001 og har etablert effektive interne rutiner for måling, avregning og fakturering for den enkelte boenhet. Borettslagets valg av fellesmåling er tidligere avklart gjennom nødvendig behandling og vedtak i styrende organer.

Ved eksisterende fellesmåling er grensesnittet mot nettselskapets nett entydig. Nettselskapets plikter som konsesjonær blir i tilstrekkelig grad ivaretatt i fellesmålepunktet.

Felles innkjøp og måling av strøm/nettjenester samlet for borettslaget anses som like naturlig som felles anskaffelse av andre produkter og tjenester. (TV, bredbånd, vedlikehold, renovering, vaktmester mm). Dette er en ordning andelseierne er veldig godt fornøyd med.

Borettslag er egen juridisk enhet (foretak), og vi mener derfor at det er riktig at nettleien blir avregnet etter samme prinsipp som andre foretak. Borettslaget eier og vedlikeholder sitt eget interne lavspenningsnett.

I tillegg til ovennevnte mener styret de totale merkostnadene ved å etablere individuell måling og avregning er urimelige, både sett utfra Hamborg Borettslag og Hafslund Nett AS. Det kan ikke forsvares privatøkonomisk og samfunnsøkonomisk i forhold til den nytte nettselskapet og borettslaget får.

I skrivende stund avventes svar på klage.

Økning fellesutgifter

Fellesutgiftene økte pr 01.01.2014. Det er ikke budsjettert med økninger i 2015, unntatt for parkeringsleien.

Vaktmester

Bygårdsservice fungerer som Hamborgs vaktmester. Samme selskap er også ansvarlig for trappevask.

Periodisk skjøtsel uteområdet

Styret hadde sesongen 2014 avtale med Hageform på skjøtsel av Hamborgs utearealer. Dette vil fortsette også i 2015. Hageform har gjort en omfattende jobb med fjerning av ugress etc.

Informasjon

Styret sender normalt ut informasjonsbrevet "Hamborgposten" omlag seks ganger per år. I tillegg sendes det ut meldinger til beboerne ved særskilte forhold. Styret benytter ellers oppslagstavlene i hver oppgang til å informere.

Hamborg BRL har egen nettside - <http://hamborg.borettslag.net/>. Her finner oppdatert informasjon om pågående prosjekter etc i borettslaget. I tillegg finnes Hamborgs facebookside på <https://www.facebook.com/hamborgbrl>.

Biloppstillingsplasser

Registeret oppdateres fortløpende. Det er dessverre lang venteliste. Leien justeres årlig per 1. juli.

Ulovlig overlatelse av bruksretten

Styret har ikke behandlet noen ulovlige tilfeller i perioden.

HMS

Styret har foretatt vernerunder sammen med vaktmester (bebyggelse samt lekeplass).

Container

Styret leide inn containere for beboere (avhending privat avfall samt gjensatt avfall i fellesareal) i borettslaget våren 2014.

Vedlikehold/oppgradering/nye innkjøp

- Rydding fellesareal kjellere.
- Ryddet, gitt bort og kastet sykler etterlatt i gamle sjaktrom i lavblokkene
- Installert stikk i bomberom høyblokkene
- Byttet defekte lamper i Pilotveien 10.

Styret - kontakinformasjon

Skriftlige henvendelser kan legges i styrets postkasse utenfor Landingsveien 19 eller sendes til e-post: styret.hamborg@borettslag.net

Øvrige henvendelser kan skje direkte til styremedlemmene som har telefontid mandag til fredag 18:00 til 20:00 på telefon oppgitt i Hamborgposten, oppslagstavler og på borettslagets hjemmeside **hamborg.borettslag.net**

Styret oppfordrer beboere, eiendomsmeglere og andre til å bruke våre hjemmesider for å søke aktuell 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 om vaktmestertjeneste med Bygårdsservice AS som kan kontaktes på telefon 905 20 631, se også www.bygardsservice.no.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må andelseier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Borettslaget har avtale med Bygårdsservice AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har biloppstillingsplasser med strømuttak som leies ut etter ventelister. Retningslinjer for leie er utarbeidet. Retningslinjer må undertegnes av leietaker. Alle henvendelser må gjøres skriftlig. Det er dessverre lang venteliste.

Nøkler/skilt

Systemnøkler og skilt til ringeklokke og postkasse må bestilles hos styret via e-post eller melding i styrepostkassen. Dette betales av bestiller.

Alle våre beboere er ansvarlig for å benytte borettslagets standardiserte postkasse- og ringeklokkeskilt.

Vaskeri

Fellesvaskerier ligger i Pilotveien 8 og 10 og Landingsveien 11-17 og 23 / 25. For å kunne bruke dette må beboer skaffe nøkkel (kr 150) hos styret samt betale månedsavgift via giroblanketten, pt kr 200,-. I tillegg kommer etableringsgebyr.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 56585591. 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 02333, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr 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

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, 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.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Fellesmåling og felles innkjøp av strøm

Hamborg Borettslag har avtale om fellesmåling som administreres av Istad Kraft AS.

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

Canal Digital er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Canal Digital på telefon 06090 eller besøke deres nettside www.canaldigital.no.

Telefoni og bredbånd

OBOS har avtale med Telio. Avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon se www.obos.no.

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

2014 - 2015	Bunnrør, brannvern, trefelling	Spyling av bunnrør Nye røykvarslere. Trefelling.
2013 - 2014	Yttertak, våtrom/VVS	Nytt takdekke på alle tak. Avslutning av VVS/våtromsrehabiliteringen.
2012 - 2013	Våtrom/VVS, branndører, mm.	VVS- oppgradering/baderomsrehabilitering/felles beredere – ENØK. Anskaffet branndører trapperom og kjellere. Skiftet ionisk røykvarslere og pulverapparat i alle leiligheter.
2011 - 2012	Våtrom/VVS, vannforsyningsnett, mm.	Start prosjektet VVS- oppgradering/baderomsrehabilitering/felles beredere – ENØK Utbedret lekkasjer på borettslagets vannforsyningsnett i henhold til pålegg fra Vann- og avløpsetaten.
2010 - 2011	Brannsikring, heis, våtrom/VVS, mm.	Brannsikringsrapport Forprosjekt våtromsrehabilitering Anskaffet vedlikeholdsnøkkel Utbedring av heis i Pilotvn. 8 og 10 etter myndighetspålegg
2009 - 2009	Oppgradering av el.anlegg m.m.	Oppgradering av sikringsskap og utebelysning Nytt søppelskap
2008 - 2008	Skiftet røykvarslere og nødmerking	
2007 - 2007	Sykkelstativer	
2006 - 2007	Utvendige søppelskap for lavblokkene	
2005 - 2005	Rehabilitering, oppgradering av utearealer	
2004 - 2004	Nødllys, utv. etterisol., fasade/balkong	Skiftet og montert nødllys i henhold til gjeldende brannforskrifter. Utvendig rehabilitering, etterisolering, ny fasadekledning og balkonger
2003 - 2003	Skiftet alle hovedtavler	
1998 - 1999	Oppgradering av kabelnettet	
1996 - 1996	Entredører /hovedinng, uteareal, dørtlf.	Entredører og hovedinngangsdører skiftet, Fornyelse av uteareal. Alle blokkene fikk dørtelefon.
1993 - 1994	Heismaskineriet byttet i høyblokkene	
1992 - 1992	Oppussing av oppgangene i lavblokkene	
1990 - 1990	Nytt takdekk på alle blokkene	
1989 - 1990	Vindu/balkongdør i alle leiligheter	Vinduer og balkongdører skiftet i alle leiligheter