

Til andelseierne i Hamborg Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2015. 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 14.04.2016 kl. 18:30 i Omsorgsboligen (Piloten Arena), Pilotveien 6**

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 2015

- A) Årsberetning og regnskap for 2015
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Gjenåpning av maskin nr 2 i fellesvaskeriene
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. 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, 03.03.2016

Styret i Hamborg Borettslag

Vivi Hjelmeng /s/ John Frimann Tørseth /s/ Ann Kristin Berger /s/
Amy Caroline Løken /s/ Bjørn Aksel Sund /s/

ÅRSBERETNING FOR 2015

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Vivi Hjelmeng	Ljabruveien 32
Nestleder	John Frimann Tørseth	Pilotveien 10
Styremedlem	Ann Kristin Berger	Landingsveien 11
Styremedlem	Amy Caroline Løken	Pilotveien 10
Styremedlem	Bjørn Aksel Sund	Landingsveien 19
Varamedlem	Geir Audun Andersen	Pilotveien 10
Varamedlem	Kjetil Grønning	Pilotveien 8
Varamedlem	Astrid Monrad Wilhelmsen	Pilotveien 8

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Cecilie Sperre-Bengtsson Pilotveien 10

Varadelegert

Jon Bjarne Haug (fratrådt 2015) Nedre Silkestrå 6

Valgkomiteen

Arne Birkeland	Pilotvn. 8
Marianne Fugli	Landingsveien 11
Bjørn Kollerud	Pilotvn, 10

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

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 og Pilotveien 2-4, 8-10

Gårds- og bruksnummer : 31 / 276, 278 og 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 (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. Det er ikke registrert personskader i 2015. 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 2015

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 2016.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 6 873 130 i godt samsvar med budsjettet. Andre inntekter består i all hovedsak av tilskudd for utarbeidelse av vedlikeholdsplan.

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 4 106 954 i godt samsvar med budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 1 585 530 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var per 31.12.2015 kr 2 360 311 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 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2016. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 600 000 til større vedlikehold som omfatter bunnrør og gavlvegger.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften er redusert med 2 %, og renovasjonsavgiften øker med 7 %.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2015.

Forsikring

Forsikringspremien for 2016 har økt med 6,3 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hamborg Borettslag.

Lån

Borettslaget har ett lån i Eika Boligselskaper til en flytende rentesats 2,35 % per 01.03.2016 og gjenværende løpetid 28 år.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (per 1.1.2016)

Driftskonto 0,15 % p.a Sparekonto 0,90 % p.a

Forretningsførerhonorar

Honoraret til forretningsfører har for 2016 blitt økt med 3 % til kr 146 374.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 per andelsleilighet for 2016.

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 2016.

Driften i 2016 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3 % fra 01.01.2016.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2016.

Oslo, 03.03.2016

Styret i Hamborg Borettslag

Vivi Hjelmeng /s/ John Frimann Tørseth /s/ Ann Kristin Berger /s/
Amy Caroline Løken /s/ Bjørn Aksel Sund /s/



Til generalforsamlingen i Hamborg Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Hamborg Borettslag, som viser et overskudd på kr 1 585 530. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, 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 revisjonshandlingene 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 regnskapsestimaterne 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 2015, 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, 8. mars 2016

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 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
A. DISP. MIDLER PER 01.01.	1 822 511	1 328 839	1 822 511	2 360 311
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 585 530	1 378 074	1 173 900	-347 000
Tilbakeføring av avskrivning	14 10 536	10 536	30 000	30 000
Fradrag for gjennomført påkostn.	0	0	0	0
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel	14 0	-615	0	0
Tillegg salgssum anl. midler	14 0	20 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -1 058 266	-914 323	-947 000	-1 113 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	537 800	493 672	256 900	-1 430 000
C. DISP. MIDLER PER 31.12.	2 360 311	1 822 511	2 079 411	930 311
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 912 942	2 416 310		
Kortsiktig gjeld	-552 631	-593 799		
C. DISP. MIDLER PER 31.12.	2 360 311	1 822 511		

260 - HAMBORG BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 821 930	6 766 250	6 804 000	7 070 000
Salg anleggsmidler		0	3 262	0	0
Andre inntekter	3	51 200	1 725	500	1 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 873 130	6 771 237	6 804 500	7 071 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 380	-25 380	-25 500	-25 500
Styrehonorar	5	-180 000	-180 000	-180 000	-180 000
Avskrivninger	14	-10 536	-10 536	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-6 125	-9 000	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-142 110	-118 424	-142 500	-146 000
Konsulenthonorar	7	-52 707	-29 217	-30 000	-40 000
Kontingenter		-28 400	-28 400	-28 400	-28 400
Drift og vedlikehold	8	-821 573	-751 501	-1 053 000	-3 048 000
Forsikringer		-456 513	-416 982	-450 000	-491 000
Kommunale avgifter	9	-841 713	-704 242	-836 000	-850 000
Energi/fyring		-434 613	-531 999	-350 000	-350 000
Kabel-/TV-anlegg		-272 448	-246 268	-274 000	-280 000
Andre driftskostnader	10	-834 835	-833 430	-684 200	-819 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 106 954	-3 885 378	-4 089 600	-6 294 000
DRIFTSRESULTAT		2 766 176	2 885 859	2 714 900	777 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	74 862	91 013	30 000	30 000
Finanskostnader	12	-1 255 508	-1 598 798	-1 571 000	-1 154 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 180 646	-1 507 785	-1 541 000	-1 124 000
ÅRSRESULTAT		1 585 530	1 378 074	1 173 900	-347 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 585 530	1 378 074		

260 - HAMBORG BORETTSLAG**BALANSE**

	Note	2015	2014
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	18 203 561	16 639 950
Rehabilitering		0	1 563 611
Tomt		1 314 505	1 314 505
Andre varige driftsmidler	14	42 143	52 679
SUM ANLEGGSMIDLER		19 560 209	19 570 745
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		364	0
Kortsiktige fordringer	15	295 878	293 748
Driftskonto OBOS-banken		866 813	891 867
Sparekonto OBOS-banken		1 749 887	1 230 695
SUM OMLØPSMIDLER		2 912 942	2 416 310
SUM EIENDELER		22 473 151	21 987 055
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 142 * 100		14 200	14 200
Udekket tap	16	-24 946 434	-26 531 963
SUM EGENKAPITAL		-24 932 234	-26 517 763
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	44 852 953	45 911 219
Borettsinnskudd	18	1 999 800	1 999 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		46 852 753	47 911 019
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		552 631	593 799
Påløpte renter		0	0
Påløpte avdrag		0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		552 631	593 799
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 473 151	21 987 055
Pantstillelse	19	35 715 900	35 715 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.03.2016,
 Styret i Hamborg Borettslag
 Vivi Hjelmeng /s/ Ann Kristin Berger /s/ Amy Caroline Løken /s/
 Bjørn Aksel Sund /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-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

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkkonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 624 060
Parkeringsleie	105 495
Basestasjon	29 200
Vaskeripenger	37 200
Ekstra kjellerbod	36 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 832 555

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-3 300
Ekstra kjellerbod	-7 325
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 821 930

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Salg av nøkler	1 200
Tilskudd fra Husbanken til vedlikeholdsplan	50 000
SUM ANDRE INNTEKTER	51 200

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 2014/2015, og er på kr. 180 000,-.

I tillegg har styret med tillitsvalgte fått dekket utgifter til middag og julegave for kr 7 928,-, jf. note 10.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr. 6 125,-

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS	-39 453
OBOS Prosjekt AS	-13 254
SUM KONSULENTHONORAR	-52 707

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Andre konsulent honorar	-100 000
Div andre arbeider	-273 750
V.V.S arbeider	-65 050
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-438 800
Drift/vedlikehold bygninger	-94 314
Drift/vedlikehold VVS	-62 320
Drift/vedlikehold elektro	-44 428
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-87 531
Drift/vedlikehold heisanlegg	-86 550
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-4 243
Kostnader dugnader	-3 387
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-821 573

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-563 053
Renovasjonsavgift	-278 660
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-841 713

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Container	-30 873
Verktøy og redskaper	-988
Driftsmateriell	-44 367
Materiell som ikke inngår i tjenesten	-80
Vaktmestertjenester	-462 465
Vakthold	-530
Renhold ved firmaer	-213 246
Andre fremmede tjenester	-731
Trykksaker	-2 172
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 740
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 928
Andre kontorkostnader	-5 995
Telefon, annet	-43 180
Porto	-7 857
Gaver	-1 186
Bank- og kortgebyr	-1 364
Velferdskostnader	-6 635
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-834 835

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 564
Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 192
Gjensidige, kundeutbytte	54 106
SUM FINANSINNTEKTER	74 862

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

EIKA-lån, renter	-1 254 908
EIKA-lån, termingebyr	-600
SUM FINANSKOSTNADER	-1 255 508

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1964	9 039 950
Rehabilitering 2005	7 600 000
Rehabilitering 2013	1 563 611
SUM BYGNINGER	18 203 561

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**Sandsilo

Kostpris	73 750	
Avskrevet tidligere	-21 072	
Avskrevet i år	-10 536	
		42 142

Vaskemaskin

Tilgang 1999	81 180	
Avskrevet tidligere	-81 179	
		1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	42 143
--------------------------------	---------------

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

NOTE: 15**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2016)	295 878
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	295 878

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2016, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2016.

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 31.12.15 var 2,35%. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2013	-46 900 000
Nedbetalt tidligere	988 780
Nedbetalt i år	1 058 266
	-44 852 952
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-44 852 952

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	44 852 953
Påløpte avdrag	0
TOTALT	46 852 753

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde per 31.12.2015 følgende bokførte verdi:

Bygninger	18 203 561
Tomt	1 314 505
TOTALT	19 518 066

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN

A) Forslag om at vaskemaskin nr. 2 i vaskeriene igjen blir åpnet og satt i drift Fra Mona Lodberg (Pilotveien 10).

Jeg foreslår at vaskemaskin nr 2 i vaskeriene igjen blir åpnet og satt i drift.

Begrunnelse:

At det nå kun er en maskin i bruk medfører at vaskeøkten tar lenger tid, at man må vaske oftere og av og til også bruke mer enn en økt. Det medfører også mer slitasje på den ene maskinen og risiko for at den går i stykker. Strømforbruket blir i praksis det samme, og i og med at de, med tilgang til vaskeriet, må betale 200 kr i måneden vil borettslaget med dagens lave strømpriser fint få dekket utgiftene til strøm.

Mange kvier seg for å bekoste utgiftene til egen vaskemaskin i sin leilighet og ønsker ikke å presse en maskin inn på de nyrenoverte badene. Det er et ønske å få begge maskinene i bruk og komme tilbake til opprinnelig standard i vaskeriene.

Styrets innstilling:

På ordinær Generalforsamling 2014 ble det lagt frem forslag om gradvis nedleggelse av vaskeriene, men opprettholdelse av tørkerom. Dette forslaget ble nedstemt og i stedet ble forslag om stenging av 1 maskin på hvert vaskeri vedtatt. Det ble også vedtatt betalingsordning for vaskeriene (ordningen startet i oktober 2014).

Av totalt 142 leiligheter i Hamborg er det 15 som benytter fellesvaskeriene – altså 10,5 %. Ingen nyinnflyttede andelseiere har hatt ønske om tilgang til vaskeri. Med andre ord; det er ikke noe stort press på vaskeriene pr i dag.

Etter at 1 maskin ble stengt har reparasjonskostnadene sunket betraktelig. Strømkostnadene har også sunket en del – slik at vaskeriene nå går omtrent i 0.

Styret er fortsatt at den oppfatning at vaskeriene bør legges ned over tid – med opprettholdelse av tørkerom. Det er brukt ressurser på opplegg til vaskemaskin/tørketrommel på alle bad ifm vvs-oppgraderingen i 2012/2013.

Styret ønsker fortsatt at kun 1 maskin skal benyttes pr vaskeri da dette betyr at vi holder reparasjonskostnader nede – ved åpning av 2 maskiner vil sjansen være større for en økning i disse. På denne måten sparer vi også på maskinene – disse er gamle og kostbare å erstatte (det vil også ta tid med dagens ordning å opparbeide midler til å kjøpe nye – hvis dette skulle bli aktuelt). Det vil også bety at vi pr i dag ikke behøver å prisjustere vaskerordningen.

Styrets forslag til vedtak:

Vaskerordningen beholdes slik den er per i dag.

VALGKOMITEENS INNSTILLING:

Valgkomiteen hadde ikke levert sin innstilling ved trykking av innkallingen.
Forslagene blir ettersendt eller lagt fram under generalforsamlingen.

ORIENTERING OM BORETTSLAGETS DRIFT

Styrets arbeid i perioden 2015-2016

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 12 møter og behandlet omkring 60 saker.

Under følger en "oppsummering" av styrets arbeid det siste året:

Vedlikeholdsspyling bunnrør

Vedlikeholdsspyling av bunnrør ble gjennomført i januar 2015. Denne operasjonen avdekket et behov for rehabilitering av bunnrør. Styret følger opp saken og i skrivende stund arbeides det med å finne riktig konsulenthjelp for jobben.

Ventilasjon høyblokkene

Vifter til ventilasjonsanleggene ble byttet ut i 2014. Viftene er nå direktedrevne (dvs. uten remmer). Det har vært noe klager på dårlig trekk og viftestøy. Styret utreder i skrivende stund viftestøy samt vurderer eventuelle fremtidige tiltak når det gjelder ventilasjonsanlegget.

Gavlvegger lavblokker

Det er avdekket noe fuktskader i gavlveggene i lavblokkene. I løpet av 2016 vil disse bli reparert og en komplett oppgradering av gavlvegger planlegges innen 5-8 år.

Fasadevask

Fasadevask av samtlige blokker ble gjennomført vår/sommer 2015.

Strøm fellesmåling samt nettap

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) valgte 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.

Dessverre ble klagen avvist av både Hafslund og NVE.

Dugnad

Det ble avholdt dugnad for første gang på mange år i juni 2015. Det ble en suksess og årets dugnad er allerede planlagt til 30 april.

Ifm. dugnaden vil styret leie inn flere containere som kan benyttes til dugnadsavfall, men også av den enkelte beboer. Ytterligere informasjon kommer.

Canal Digital

Canal Digital varslet stenging av analoge signaler i oktober 2015. Dette er nå utsatt på ubestemt tid. Styret informerer beboere fortløpende.

El-bil lading

Styret har over lenger tid vært i dialog med Vestre Aker bydel om opprettelse av el-bil lading i Pilotveien, eventuelt på Hamborgs tomteområde. Dette arbeidet er avsluttet da bydelen nå har valgt å opprette flere el-bil ladeplasser langs Pilotveien (mellom Pilotveien 6 og 8).

Økning fellesutgifter

Fellesutgiftene økte per 01.01.2016. Bodleie økte per 01.02.2016. Det vil bli en økning i parkeringsleien fra 01.07.16.

Vaktmester

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

Periodiske skjøtsel uteområdet

Styret hadde sesongen 2015 avtale med Hageform på skjøtsel av Hamborgs utearealer. Ny forespørsel er sendt ut for 2016.

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.

Ulovlig overlatelse av bruksretten

Styret har ikke behandlet noen ulovlige tilfeller i perioden.

HMS

Styret har foretatt vernerunder (bebyggelse samt lekeplass).

Andre, mindre vedlikeholdsoppgaver:

- Malt inngangspartier høyblokkene
- Montert parkering forbudt skilt på Landingsveien 11-21
- Klargjort bomberom høyblokken for lagring

Styret

Styret - kontaktinformasjon

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 den enkelte eier 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, p.t. 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 én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Det er borettslagets ansvar å anskaffe utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2015 - 2016	Fasadevask, vedlikeholdsplan	
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	Nøddlys, utv. etterisol., fasade/balkong	Skiftet og montert nøddlys 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 /hovedinngang, 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 lavblokka	
1990 - 1990	Nytt takdekk på alle blokkene	
1989 - 1990	Vindu/balkongdør i alle leiligheter	Vinduer og balkongdører skiftet i alle leiligheten