

## ***Kjære beboer!***

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling.

Innkallingen du holder i hånden inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2011. Styret har lagt ned mye arbeid i å gjøre årsberetningen og regnskapet så komplett og forståelig som mulig. Vårt ønske er derfor at du leser nøye igjennom 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 ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, 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  
16.04.2012 kl. 18:30 i Hovseter skoles aula

---

### TIL BEHANDLING FORELIGGER:

#### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og minst en andelseier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

#### 2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2011

- A) Årsberetning og regnskap for 2011
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

#### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

#### 4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen inkomne forslag

#### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 05.03.2012

Styret i Hamborg Borettslag

Vivi Hjelmeng /s/

Ole Thudesen /s/

Siri Pernille Øverli /s/

Linn Mariann F Tørseth /s/

Anders Moe /s/ *fast møtende varamedlem*

## ÅRSBERETNING FOR 2011

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Leder	Vivi Hjelmeng	Landingsveien 19
Nestleder	Ole Thudesen	Pilotveien 2
Styremedlem	Siri Pernille Øverli	Pilotveien 10
Styremedlem	Linn Mariann F Tørseth	Pilotveien 10
Styremedlem	Olaf Lofthaug	Fratrådt aug 2011

Varamedlem	Kjetil Grønning	Pilotveien 8
Varamedlem	Terje Johannesen	Pilotveien 8
Varamedlem	Anders Moe	Pilotveien 4

Delegert OBOS generalforsamling	Vivi Hjelmeng	Landingsveien 19
Varadelegert OBOS generalforsamling	Ole Thudesen	Pilotveien 2

### Valgkomiteen

Valgkomite	Arne Birkeland	Pilotvn. 8
Valgkomite	Bjørn Kollerud	Pilotvn, 10

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

### **Generelle opplysninger om borettslaget**

Borettslaget består av 142 andelsleiligheter.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950443693, ligger i bydel 7 Vestre Aker i Oslo kommune og har adresse:

- Landingsvn 11-25
- Pilotvn 2-4 8-10

Første innflytting skjedde i 1962. Tomten, kjøpt i 1986 er på 24 525 m<sup>2</sup>. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 31 - 276, 278, 279

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Borettslaget har ingen ansatte.

### **Forretningsførsel og revisjon**

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

### **Styret**

Skriftlige henvendelser kan legges i styrets postkasse utenfor Pilotveien 4 eller sendes til e-post [styret.hamborg@borettslag.net](mailto: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 og på borettslagets hjemmeside [hamborg.borettslag.net](http://hamborg.borettslag.net)

Styret oppfordrer beboere, eiendomsmeglere og andre til å bruke våre hjemmesider for å søke aktuell informasjon. Dette er spesielt viktig under rehabiliteringsprosjektet.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til borettslagets tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Vaktmestertjeneste**

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Bygårdsservice AS. Tjenesten kan kontaktes på telefon **483 28 010**, se også [www.bygardsservice.no](http://www.bygardsservice.no)

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

### **Renhold**

Borettslaget har avtale med Bygårdsservice AS om renhold av borettslagets fellesarealer.

**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.

**Nøkler/skilt**

Systemnøkler må bestilles hos styret. Skilt til ringeklokke og postkasse skal følge borettslagets standard og bestilles per e-post **qualitronic@broadpark.no** (Husk å oppgi Hamborg Borettslag i emnefeltet, og hvilken skilttype som ønskes). Dette betales av bestiller.

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

**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](http://www.canaldigital.no).

Ingen må gjøre inngrep i TV-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten eller foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep krever autorisert installatør, og vil ellers kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og/eller skade anlegget.

**Telefoni / bredbånd**

Fra årsskiftet opphørte Telenoravtalen på telefoni.

OBOS har fra januar i år fremforhandlet ny avtale med Telio.

Den nye 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](http://www.obos.no).

**Fellesmåling og felles innkjøp av strøm**

Borettslaget har avtale med Istad Kraft AS om fellesmåling av strøm.

Ved salg av leiligheten eller eierskifte må eierskifteskjema/flytteskjema fylles ut (Skjema skaffes hos Istad Kraft AS på telefon 71213500 eller [www.hjemkraft.no](http://www.hjemkraft.no)). Spørsmål utover dette rettes direkte til Istad Kraft AS.

**Energimerking**

Fra og med 1.7.2010 ble det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide en energiattest for sin bolig.

**Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS 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.

**Bruksoverlating (fremleie)**

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg av boligen. Søknadsskjema for 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](http://www.obos.no). Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte frist. Meldefristen vil normalt være minst fem hverdager etter at boligen er kunngjort på [www.obos.no/boligmarked](http://www.obos.no/boligmarked). Hvis OBOS mottar meldingen om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan man ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

Den som tar forkjøpsretten i bruk trer inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig innen fristen. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

### Forsikringer

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 56585591. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

**Oppstår det skade i leiligheten**, skal beboer 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](mailto: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.

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring, krever forsikringsselskapet en egenandel på kr 6 000.

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

### Innboforsikring

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. For OBOS-medlemmer vil det være gunstig å kontakte OBOS Forsikring for tilbud på innboforsikring med lav pris og tilpassede vilkår. OBOS Forsikring har også gode tilbud på øvrige forsikringsprodukter som den enkelte andelseier kan ha behov for.

### 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- Internkontroll**

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Viktige lover i henhold til dette er:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Lov om brann- og eksplosjonsvern
- Lov om forurensning
- Lov om arbeidsmiljø

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi. Internkontrollsystemet beskriver hvordan dette arbeidet skal drives.

Styret ivaretar internkontrollen med hensyn til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven i forhold til vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

Beboerne/andelseierne har plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget i leilighetene.

### **Rehabilitering og større vedlikehold**

2011 - 2012 Våtrom/VVS

Start prosjektet VVS-oppgradering/baderomsrehabilitering/felles beredere – ENØK

Utbedret lekkasjer på borettslagets vannforsyningsnett i henhold til pålegg fra Vann- og avløpsetaten.

2010 - 2011 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 røykvarsler 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 /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

### **Styrets arbeid**

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 12 møter og behandlet omkring 90 saker. I tillegg ble det avholdt beboermøte i mars 2011.

### Vaktmester

Bygårdsservice fungerer som Hamborgs vaktmester – daglig ansvar innehas av Kjell Rune Nordlund.

### VVS-rehabilitering/oppgradering av våtrom/felles beredere ENØK

På vegne av styret sendte OBOS Prosjekt ut forespørsel til relevante entreprenører ifm gjennomføringen av ovennevnte prosjekt. Etter avklaringsmøter med de to mest aktuelle tilbyderne ble det bestemt å gå for SansBygg som entreprenør (enstemmig både i styret og VVS-gruppen). Arbeidet starter i mai 2012 og vil ferdigstilles i august 2013.

VVS-gruppen bestående av Berit G Petersen (Pilotvn 8), Arne Birkeland, (Pilotvn 8), Ole Thudesen (Pilotvn 2) og Vivi Hjelmeng (Landingsveien 19) er etablert med sikte på å ta det praktiske arbeidet omkring ovennevnte prosjekt (kontakt mot beboere, entreprenør og styret, informasjonsansvarlig etc.). Gruppen har opprettet en egen telefon for spørsmål angående prosjektet (nr 980 91715, åpen hverdager fra 1700 – 2000).

### Bygging nabotomt

Bygging nabotomt (Voksenhagen) har ført til flere klager – spesielt ifm støy. Noe forbedring har blitt gjennomført og styret følger opp.

Styret har levert innsigelser på søknad fra Piloten barnehage om utvidelse av midlertidig brukstillatelse til 2015. Innsigelser ikke tatt til følge.

### 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 beboerne.

Hamborg BRL har også egen nettside - <http://hamborg.borettslag.net/>. Her finner oppdatert informasjon om pågående prosjekter etc i borettslaget.



### Biloppstillingsplasser

Registeret oppdateres fortløpende. Det er til dels lang venteliste. Leieprisen pr parkeringsplass ble 01.01.2012 øket med 20 % til 120,-/mnd.

Ulovlig overlatelse av bruksretten

Styret har ikke behandlet noen ulovlige tilfeller i perioden.

### Brannsikring

Styret har forbedret merkingen av rømningsveier i høyblokkene.

### Sikkerhet

Det har dessverre vært noen innbrudd i kjellere i borettslaget – mest utsatt har høyblokkene vært. Nøkkelboks har også ved flere anledninger blitt ødelagt og styret har nå fått innfelt boksene i selve porttelefonablået. Det er også sørget for skifte av låskasser for å hindre at disse kan bli satt i "åpen" stilling.

### Lekkasje på vannledning Landingsveien 23/25

Styret fikk sommeren 2011 beskjed fra Vann- og Avløpsetaten om mulig vannlekkasje på privat ledning under Landingsveien 23/25. Lekkasje ble peilet til Landingsveien 23 og utbedret oktober 2011.

### Drenering Pilotveien 8

Kjeller i Pilotveien 8 har vårt spesielt utsatt for lekkasjer ved vårmelting og store nedbørsmengder pga fall mot bygget. Utbedring for å hindre dette ble gjennomført høsten 2011.

### Ny silo

Åpningsmekanismen på eksisterende silo var treg og vanskelig å bruke. Denne ble derfor solgt og ny silo innkjøpt og levert januar 2012.

Styret har også anskaffet fire strøkasser og plassert disse ved Pilotveien 2-4, 8 og Landingsveien 11. Dette for å øke muligheten for å strø ved ekstra behov.

### Periodiske skjøtsel uteområdet

Styret har vedtatt å inngå avtale med Ulvin Aktiv på skjøtsel av Hamborgs utearealer. Ulvin Aktiv vil heretter ha ansvar for all beskjæring, beplantning etc – med unntak av gressklipping.

### Salg traktor/gressklipper

Styret har vedtatt å selge borettslagets traktor og gressklipper. Det er flere årsaker til dette; ingen oppbevaringsmuligheter, avtale om måking/gressklipping, verditap etc.

### Container

Styret har leid inn container for å rydde i borettslaget både høst og vår 2011.

### Vedlikehold/oppgradering/nye innkjøp

- Malt balkongtak iht henvendelser fra beboere
- Lakkert og listet inngangsdører til samtlige blokker
- Opparbeidet egen plass for parkering av elektriske rullestoler ved Landingsveien 17
- Beskåret kolle foran Landingsveien 19/21 samt Pilotveien 2/4
- To nye tørketromler innkjøpt i vaskeriet i Pilotveien 10
- Montert nye utelys (LED) Landingsveien 11 (mot trapp) samt Landingsveien 23 (mot søppelhus). Utbedret utelys Pilotveien 8 og 10.
- Utbedret feil ved vanntrykk Landingsveien 11-17

**ÅRSREGNSKAPET FOR 2011**

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 2012. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2011 er satt opp under denne forutsetning.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2011 var totalt kr 6 514 858.

Andre inntekter består i hovedsak av leie for plass til mobilmast og oppgjør for skade .

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2011 var totalt kr 1 250 279. Dette er kr 160 221 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak posten større vedlikehold.

**Resultat**

Årets resultat på kr 1 943 855 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

**Disponible midler**

Borettslagets disponible midler per 31.12.2011 utgjorde kr 9 065 715.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2011 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## BUDSJETT FOR 2012

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2012. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 600 000 til større vedlikehold som omfatter godkjente brannører for kjeller/trapperom til korridorer, total takbefaring med oppfølging, maling gavlvinduer lavblokker, kjellervinduer alle blokker.

Styret budsjetterer for ordinær drift i 2012, men i tillegg vil en andel av kostnadene fra rehabiliteringsprosjektet for våtrom/VVS bli kostnadsført ved årsavslutningen for 2012. Dette er arbeid som ellers måtte vært utført under ordinært vedlikehold. Rehabiliteringsprosjektet blir budsjettert og kostnadsstyrt gjennom innleid prosjektledelse.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 9 %, mens renovasjonsavgiften reduseres med 3 %.

### 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 2011.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2012 har økt med ca. 11,5 %. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,9 % samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på borettslagets skadehistorikk.

### Lån

Borettslaget har ett lån i Terra Boligselskaper til en flytende rentesats 3,95 % per 01.02.2011. Gjenværende løpetid på lånet er 13 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente (per 1.1.2012)

Renter på driftskonto:	0,40 % for alle innskudd
Renter på sparekonto:	3,50 % for innskudd under kr 500 000
	3,55 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000
	3,60 % for innskudd over kr 2 000 000

### Forretningsførerhonoraret

Forretningsførerhonoraret økes med 3 % gjeldende for 2012.

### Medlemskontingenten

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 per andelsleilighet for 2012.

### Felleskostnader

Den ordinære driften i 2012 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene. Rehabiliteringsprosjektet våtrom/VVS forutsetter imidlertid byggelånskreditt som trolig vil bli åpnet i 2012.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**SAMEIET HOVSETER KABELNETT**

Borettslaget er medeier i sameiet Sameiet Hovseter Kabelnett. Selskapets andel i sameiet vises i balansen under posten langsiktige fordringer, jf. også note 22 i årsregnskapet. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsberetning og regnskap. Sameiet er besluttet oppløst fra mars 2012.

Oslo, 05.03. 2012  
Styret i Hamborg Borettslag

Vivi Hjelmeng /s/

Ole Thudesen /s/

Siri Pernille Øverli /s/

Linn Mariann F Tørseth /s/

Anders Moe /s/ *fast møtende varamedlem*



Til generalforsamlingen i Hamborg Borettslag

## Revisors beretning

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Hamborg Borettslag, som viser et overskudd på kr 1 943 855. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2011, 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 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 2011, 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 og forutsetningen om fortsatt drift 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, 5. mars 2012

**PricewaterhouseCoopers AS**

Cato Grønnern /s/  
Statsautorisert revisor

## 260 HAMBORG BORETTSLAG

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk 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.

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
<b>A. DISP. MIDLER PER 01.01</b>		<b>8 431 833</b>	<b>5 064 095</b>	<b>8 431 833</b>	<b>9 065 715</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskap)		1 943 855	2 564 630	1 743 570	1 110 968
Tilbakeføring av avskrivning	16	108 120	108 358	0	0
Tilbakef. gev./tap salg av anl. middel	16	2 334	-1 228 338	0	0
Tillegg salgssum anl. midler	16	6 000	1 250 000	0	0
Tilførsel ved salg av tjenesteleilighet		0	2 070 997	0	0
Endring egenkapital i fellesanlegg	22	22 646	6 309	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 449 073	-1 425 418	-1 465 000	-1 493 669
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	13 900	0	0
Reduksjon langsiktig fordring		0	7 200	0	0
Investering i aksjer/andeler		0	100	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>633 882</b>	<b>3 367 738</b>	<b>278 570</b>	<b>-382 701</b>
<b>C. DISP. MIDLER PER 31.12</b>		<b>9 065 715</b>	<b>8 431 833</b>	<b>8 710 403</b>	<b>8 683 014</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		9 498 717	8 677 805		
Kortsiktig gjeld		-433 003	-245 972		
<b>C. DISPONIBLE MIDLER PER 31.12</b>		<b>9 065 715</b>	<b>8 431 833</b>		

## 260 - HAMBORG BORETTSLAG RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	6 514 858	5 538 996	6 592 520	6 554 168
Salg anleggsmidler (gevinst )		0	1 228 338	0	0
Andre inntekter	3	59 001	30 014	10 000	30 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>6 573 859</b>	<b>6 797 348</b>	<b>6 602 520</b>	<b>6 584 168</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-26 436	-29 442	-68 500	-51 500
Styrehonorar	5	-180 000	-180 000	-180 000	-180 000
Avskrivninger	16	-108 120	-108 358	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-4 875	-4 875	-5 000	-5 000
Andre honorarer		0	0	0	-100 000
Forretningsførerhonorar		-111 088	-111 088	-112 000	0
Konsulenthonorar	7	-51 274	-312 006	-60 000	-55 000
Kontingenter		-28 400	-28 200	-28 200	-28 400
Drift og vedlikehold	8, 15	-1 250 279	-607 903	-1 410 500	-2 100 000
Forsikringer		-337 074	-333 312	-344 000	-360 000
Kommunale avgifter	9	-553 241	-490 524	-552 000	-577 000
Energi/ fyring	10	-252 649	-334 443	-250 000	-220 000
Kabel- / TV-anlegg		-233 111	-219 117	-220 000	-220 000
Andre driftskostnader	11	-859 049	-724 676	-702 750	-809 300
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 995 596</b>	<b>-3 483 945</b>	<b>-4 032 950</b>	<b>-4 806 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 578 263</b>	<b>3 313 403</b>	<b>2 569 570</b>	<b>1 777 968</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	309 909	182 922	150 000	250 000
Finanskostnader	13	-944 317	-931 695	-976 000	-917 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-634 408</b>	<b>-748 773</b>	<b>-826 000</b>	<b>-667 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 943 855</b>	<b>2 564 630</b>	<b>1 743 570</b>	<b>1 110 968</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 943 855	2 564 630		



**260 - HAMBORG BORETTSLAG****BALANSE**

	Note	2011	2010
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	16 639 950	16 639 950
Tomt		1 314 505	1 314 505
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	1 567	24 213
Varige driftsmidler	16	230 390	346 844
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>18 186 412</b>	<b>18 325 512</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kortsiktige fordringer		0	6 635
Driftskonto i OBOS		733 777	672 537
Sparekonto i OBOS		8 764 940	7 998 632
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>9 498 717</b>	<b>8 677 805</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>27 685 130</b>	<b>27 003 317</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 142 * 100		14 200	14 200
Udekket tap	17	-229 760	-2 173 615
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-215 560</b>	<b>-2 159 415</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	25 467 887	26 916 960
Borettsinnskudd	19	1 999 800	1 999 800
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>27 467 687</b>	<b>28 916 760</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		430 585	245 972
Skyldig offentlig myndigheter	20	2 418	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>433 003</b>	<b>245 972</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>27 685 130</b>	<b>27 003 317</b>
Pantstillelse	21	35 715 900	35 715 900
Garantiansvar	22	0	0

Oslo, 05.03.2012, 31.12.2011  
Styret for Hamborg Borettslag

Vivi Hjelmeng /s/

Ole Thudesen /s/

Siri Pernille Øverli /s/

Linn Mariann F Tørseth /s/

Anders Moe /s/ *Fast møtende varamedlem*

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 431 508
Parkeringsleie	52 100
Ekstra kjellerbod	32 100
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 515 708</b>
<b>REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD</b>	
Ekstra kjellerbod	-850
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 514 858</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Refusjon av utlegg	4 000
Telenor mobil, leie av Pilotveien BS 2010 og 2011	55 001
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>59 001</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-26 136
Gaver til ansatte	-300
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-26 436</b>

Det har ikke vært noen ansatte i selskapet gjennom året.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2010/2011, og er på kr. 180 000,-. I tillegg har styret fått dekket utgifter til julegave for kr 1 743,- jfr. note 11.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr. 4 875,-.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS, juridisk bistand	-3 750
OBOS, tilleggstjenester	-15 308
OBOS Prosjekt AS, brannvarsling og befaring	-22 195
BA8 Rådgivende Ingeniører	-8 000
Andre konsulenthonorarer	-2 021
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-51 274</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD****Våtromsprosjekt:**

OBOS Prosjekt, prosjektledelse	-250 000
Toms Transport, budbil	-489
OBOS Forvaltning, tilleggsytelser	-1 552
Oslo Kopisten, kopieringsutgifter	-12 245
OBOS Prosjekt, bistand utomhus	-3 445

---

<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-267 731</b>
---	-----------------

Drift/vedlikehold bygninger	-132 049
Drift/vedlikehold VVS	-157 615
Drift/vedlikehold elektro	-80 579
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-95 313
Drift/vedlikehold heisanlegg	-389 405
Drift/vedlikehold brannsikring	-42 319
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-45 298
Drift/vedlikehold ventilasj.anl.	-9 971
Egenandel forsikring	-30 000

---

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 250 279</b>
---------------------------------	-------------------

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-337 049
Renovasjonsavgift	-216 192

---

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-553 241</b>
-------------------------------	-----------------

**NOTE: 10****ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-252 649
------------------	----------

---

<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-252 649</b>
----------------------------	-----------------

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 960
Container	-21 064
Driftsmateriell	-38 074
Lyspærer og sikringer	-2 962
Vaktmestertjenester	-490 220
Renhold ved firmaer	-209 305
Andre fremmede tjenester	-11 305
Kontor- og datarekvisita	-3 408
Trykksaker	-2 106
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-800
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 743
Andre kontorkostnader	-103
Telefon/bredbånd	-34 024
Porto	-9 737
Vedlikehold biler/maskiner osv	-1 489
Reisekostnader	-126
Gaver	-853
Bank- og kortgebyr	-1 546
Velferdskostnader	-21 892
Tap v/avgang anleggsmidler	-2 334
Konstaterte tap	-3 000

---

<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-859 049</b>
----------------------------------	-----------------

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	1 349
Renter av sparekonto i OBOS	266 308
Andre renteinntekter, kundeutbytte fra Gjensidige	42 252
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>309 909</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Terra Boligkreditt AS	-943 717
Terra Boligkreditt AS	-600
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-944 317</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

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

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, jfr. note om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15****REHABILITERING**

OBOS Prosjekt, prosjektledelse	250 000
Toms Transport, budbil	489
OBOS Forvaltning, tilleggsytelser	1 552
Oslo Kopisten, kopieringsutgifter	12 245
OBOS Prosjekt, bistand utomhus	3 445
<b>Kostnadsføring prosjekt</b>	<b>-267 731</b>

**NOTE: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER**Strøsandsilo

Tilgang 2007	20 000	
Avgang 2011	-8 334	
Avskrevet tidligere	-9 047	
Avskrevet i år	-2 619	

0

Gressklipper

Tilgang 2008	73 998	
Avskrevet tidligere	-25 547	
Avskrevet i år	-10 571	

37 880

Snøplog til traktor

Tilgang 2007	42 075	
Avskrevet tidligere	-24 044	
Avskrevet i år	-6 011	

12 020

Snøfreser

Tilgang 2005	14 500	
Tilgang 2007	47 520	
Avskrevet tidligere	-32 793	
Avskrevet i år	-8 860	

20 367

Traktor

Tilgang 2006	560 416	
Avskrevet tidligere	-320 236	
Avskrevet i år	-80 059	

160 121

Tørketrommel

Tilgang 1999	58 425	
Avskrevet tidligere	-58 424	

1

Vaskemaskin

Tilgang 1999	81 180	
Avskrevet tidligere	-81 179	

1

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER****230 390****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-108 120****NOTE: 17****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 borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Terra Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.11: 3,95%, løpetid 16 år

Opprinnelig 2009

-29 374 158

Nedbetalt tidligere

2 457 198

Nedbetalt i år

1 449 073

---

-25 467 888**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-25 467 888**

---

**NOTE: 19****BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 1964

-1 985 900

Opprinnelig 2010

-13 900

**SUM BORETTSSINNSKUDD**

---

**-1 999 800**

---

**NOTE: 20****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk

-1 662

Skyldig arbeidsgiveravgift

-756

**SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

---

**-2 418**

---

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 27 467 687 sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde per 31.12.2011 en bokført verdi på kr 17 954 455.

**NOTE: 22****GARANTIANSVAR / ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 12,5% av av Sameiet Hovseter Kabelnett, og har solidaransvar for den samlede gjelden i dette sameiet. Selskapets andel i sameiet vises i balansen under anleggsmidler posten: Andel egenkapital i fellesanlegg. Merk: Sameiet er vedtatt oppløst fra mars 2012.