

Til andelseierne i Hamborg Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2013. Styret håper 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 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 06.05.2014 kl. 18:30 i Omsorgsboligen, Pilotveien 6.**

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 2013

- A) Årsberetning og regnskap for 2013
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret om nedleggelse av fellesvaskeriene
Forslaget er tatt inn som eget vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 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, 19.03.2014

Styret i Hamborg Borettslag

Vivi Hjelmeng /s/ Kristine Aanmoen Hanneborg /s/ Jon Bjarne Haug /s/
Thomas Nedreberg /s/ Jo Lia Rusten /s/

ÅRSBERETNING FOR 2013

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Vivi Hjelmeng	Landingsveien 19
Nestleder	Kristine Aanmoen Hanneborg	Landingsveien 82
Styremedlem	Jon Bjarne Haug	Pilotveien 8
Styremedlem	Thomas Nedreberg	Pilotveien 2
Styremedlem	Jo Lia Rusten	Pilotveien 10
Varamedlem	Kjetil Grønning	Pilotveien 8
Varamedlem	Terje Johannesen	Pilotveien 8
Varamedlem	Ole Thudesen	Lybekkveien 50 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Vivi Hjelmeng	Landingsveien 19
Varadelegert	
Jo Lia Rusten	Pilotveien 10

Valgkomiteen

Arne Birkeland	Pilotveien 8
Bjørn Kollerud	Pilotveien, 10
Berit Gudding Petersen	Pilotveien 8

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

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 142 andelsleiligheter. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950443693, og ligger i bydel 7 Vestre Aker i Oslo kommune.

Adresse:

Landingsveien 11 - 25
Pilotveien 2, 4, 8 og 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. Borettslaget har ingen fast ansatte. Det er registrert en personskade i 2013.

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.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2013

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2014.

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2013 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2013 var til sammen kr 6 574 278.
Andre inntekter består i hovedsak av leie for basestasjon.

Kostnader

Driftskostnadene i 2013 var til sammen kr 24 537 725. Korrigert for kostnadsføring av rehabiliteringsprosjekt, blir driftskostnader for ordinær drift kr 4 987 516. Dette er kr 1 967 584 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak posten større vedlikehold som har et aktivitetsnivå kr 1 928 145 lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 19 331 829 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler per 31.12.2013 utgjorde kr 1 328 839.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2013 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2014

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2014. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 700 000 til større vedlikehold som blant annet omfatter nytt nytt styringssystem heis, ventilasjonsoppgradering høyblokker og trefelling/nyplanting.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 3,5 %, mens renovasjonsavgiften øker med 8 %, og ingen endring i feieravgiften.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med anslag fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2013.

Forsikring

Forsikringspremien for 2014 har økt med 4,4 %. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 1,0 %, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på borettslagets skadehistorikk.

Lån

Borettslaget har ett lån i Eika Boligselskaper til en flytende rentesats 3,45 % per 01.03.2014 og gjenværende løpetid 30 år.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (per 1.1.2014)

Driftskonto:	0,35 % for alle innskudd
Sparekonto:	3,30 % for innskudd under kr 500 000
	3,35 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000
	3,40 % for innskudd over kr 2 000 000

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret i 2014 øker med 3,5 % til kr 118 425, eller kr 806 per leilighet.

Medlemskontingent

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 per andelsleilighet for 2014.

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 2014.

Driften i 2014 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3 % fra 01.01. I tillegg ser styret at det kan være nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 19.03.2014

Styret i Hamborg Borettslag

Vivi Hjelmeng /s/ Kristine Aanmoen Hanneborg /s/ Jon Bjarne Haug /s/

Thomas Nedreberg /s/ Jo Lia Rusten /s/

Til generalforsamlingen i Hamborg Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Hamborg Borettslag, som viser et underskudd på kr 19 331 829. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører 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 og forretningsfører 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 2013, 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 og årsberetningen 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 dekning av tap 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, 21. mars 2014

PricewaterhouseCoopers AS

Anders Grini /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.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
A. DISP. MIDLER PER 01.01.		-1 192 183	9 065 715	-1 192 183	1 328 839
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-19 331 829	-8 348 448	-1 710 672	1 045 213
Tilbakeføring av avskrivning	15	29 967	25 443	100 000	0
Fradrag for gjennomført påkostn.	14	-1 028 489	-535 122	0	0
Tilbakef. gev/tap salg av anl. midler	15	6 009	0	0	0
Tillegg salgssum anl. midler		0	160 122	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-73 750	0	0
Endring i egenkapital i fellesanlegg			1 567		0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	24 260 126	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 414 761	-1 487 709	-1 550 595	-2 013 631
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		2 521 022	-10 257 897	-3 161 267	1 031 582
C. DISP. MIDLER PER 31.12.		1 328 839	-1 192 183	-4 353 450	360 421

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 850 413	3 990 213
Kortsiktig gjeld	-521 574	-5 182 396
C. DISP. MIDLER PER 31.12.	1 328 839	-1 192 183

260 - HAMBORG BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 554 043	6 553 000	6 526 428	6 749 813
Salg anleggsmidler		0	189 879	0	0
Andre inntekter	3	20 235	48 608	30 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 574 278	6 791 487	6 556 428	6 749 813
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-36 659	-30 648	-40 000	-40 000
Styrehonorar	5	-180 000	-180 000	-180 000	-180 000
Avskrivninger	15	-29 967	-25 443	-100 000	0
Revisjonshonorar	6	-5 750	-5 000	-5 000	-5 000
Andre honorarer		-80 000	-32 000	-100 000	0
Forretningsførerhonorar		-114 420	-114 420	-122 000	-120 000
Konsulenthonorar	7	-46 394	-25 009	-40 000	-40 000
Kontingenter		-28 400	-28 400	-28 400	-28 400
Drift og vedlikehold	8	-21 712 889	-11 879 307	-3 954 000	-1 178 000
Forsikringer		-399 413	-375 227	-405 000	-420 000
Kommunale avgifter	9	-618 663	-587 155	-609 000	-651 000
Energi/fyring		-254 808	-256 115	-350 000	-300 000
Kabel-/TV-anlegg		-241 172	-205 004	-220 000	-248 000
Andre driftskostnader	10	-789 190	-774 609	-801 700	-737 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-24 537 725	-14 518 337	-6 955 100	-3 947 600
DRIFTSRESULTAT		-17 963 447	-7 726 850	-398 672	2 901 580
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	70 374	316 737	50 000	0
Finanskostnader	12	-1 438 756	-938 335	-1 362 000	-1 757 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 368 382	-621 598	-1 312 000	-1 757 000
ÅRSRESULTAT		-19 331 829	-8 348 448	-1 710 672	1 045 213
Overføringer:					
Udekket tap		-19 331 829	-8 348 448		

260 - HAMBORG BORETTSLAG**BALANSE**

	Note	2013	2012
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	16 639 950	16 639 950
Rehabilitering	14	1 563 611	535 122
Tomt		1 314 505	1 314 505
Andre varige driftsmidler	15	82 600	118 576
SUM ANLEGGSMIDLER		19 600 666	18 608 153
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		6 075	14 774
Kortsiktige fordringer	16	4 160	231 503
Driftskonto i OBOS-banken/OBOS		1 836 596	701 409
Sparekonto i OBOS-banken/OBOS		3 582	3 042 527
SUM OMLØPSMIDLER		1 850 413	3 990 213
SUM EIENDELER		21 451 079	22 598 366
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 142 * 100		14 200	14 200
Udekket tap	17	-27 910 037	-8 578 208
SUM EGENKAPITAL		-27 895 837	-8 564 008
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	46 825 542	23 980 178
Borettsinnskudd	19	1 999 800	1 999 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		48 825 342	25 979 978
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		521 574	5 179 226
Skyldig til offentlige myndigheter		0	3 170
SUM KORTSIKTIG GJELD		521 574	5 182 396
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 451 079	22 598 366
Pantstillelse	20	35 715 900	67 729 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.03.2014,
Styret for Hamborg Borettslag

Vivi Hjelmeng /s/ Jon Bjarne Haug /s/ Thomas Nedreberg /s/
Jo Lia Rusten /s/ Kristine Aanmoen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk 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 verdiforringelse. 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

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**INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 431 508
Parkeringsleie	64 440
Basestasjon	27 200
Ekstra kjellerbod	36 075
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 559 223

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-2 880
Ekstra kjellerbod	-2 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 554 043

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Telenor, etterbetaling basestasjon	20 235
SUM ANDRE INNETEKTER	20 235

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-36 659
SUM PERSONALKOSTNADER	-36 659

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2012/2013, og er på kr. 180 000,-. I tillegg har styret fått dekket utgifter til styremiddag m.m. for kr. 7 282,- jf. note 10.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr. 5 750,-.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS, tilleggstjeneste forvaltning	-5 999
OBOS Prosjekt AS, bistand skadeutbedring	-14 040
Istad Kraft, befaring	-11 355
Tradeco AS	-15 000
SUM KONSULENTHONORAR	-46 394

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Takpartner AS, takarbeider	-1 421 855
Kostnadsføring prosjekt (se note 14)	-19 550 209
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-20 972 064
Drift/vedlikehold bygninger	-203 557
Drift/vedlikehold elektro	-104 365
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-123 924
Drift/vedlikehold heisanlegg	-161 332
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 705
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-39 782
Drift/vedlikehold ventilasj.anl.	-104 160
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-21 712 889

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-389 313
Renovasjonsavgift	-229 350
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-618 663

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-31 990
Verktøy og redskaper	-8 043
Driftsmateriell	-18 551
Lyspærer og sikringer	-5 941
Vaktmestertjenester	-447 073
Renhold ved firmaer	-201 213
Andre fremmede tjenester	-645
Trykksaker	-1 419
Møter, kurs, oppdateringer mv	-5 800
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 734
Andre kontorkostnader	-7 282
Telefon, annet	-25 887
Porto	-11 326
Gaver	-777
Bank- og kortgebyr	-1 601
Velferdskostnader	-8 901
Tap v/avgang anleggsmidler	-6 009
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-789 190

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken/OBOS	7 967
Renter av sparekonto i OBOS-banken/OBOS	3 582
Andre renteinntekter	58 825
SUM FINANSINNTEKTER	70 374

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter lån 1, Eika Boligkreditt AS	-819 963
Renter lån 2, Eika Boligkreditt AS	-510 487
Renter lån 3, Eika Boligkreditt AS	-94 386
Eika Boligkreditt AS, termingebyr	-1 100
Eika Boligkreditt AS lån 3, etableringsgebyr / depotgebyr	-11 935
Andre rentekostnader, forsinkelsesrenter	-885
SUM FINANSKOSTNADER	-1 438 756

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, med flere. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**REHABILITERING BAD OG INNVENDIGE RØR**

	2011-2012	2013	Sum
OBOS Prosjekt, SHA koordinering	0	37 500	37 500
OBOS Prosjekt, prosjektledelse	762 500	447 684	1 210 184
OBOS Prosjekt, kontroll-brann og vannskadesikkerhet	60 000	75 000	135 000
Budbil	489	0	489
OBOS Forvaltning, administrasjon	1 752	3 113	4 865
OsloKopisten, kopieringsutgifter	12 245	0	12 245
Plan og Bygn.etaten, bygningsgebyr	131 110	0	131 110
Istad Kraft, byggestrøm,	68 883	100 351	169 234
Sans Bygg AS, hovedentreprenør	9 662 013	19 897 257	29 559 270
Melbye Heisservice AS	0	8 918	8 918
OBOS Prosjekt, porttelefon m.m.	3 445	8 875	12 320
KOST REHABILITERING BAD OG INNVENDIGE RØR	10 702 437	20 578 698	31 281 135
Kostnadsføring prosjekt 2011-2012	-10 167 315		-267 731
Kostnadsføring prosjekt 2013, se note 8		-19 550 209	-9 899 584
SUM REHABILITERING	535 122	1 028 489	1 563 611

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper			
Tilgang 2008	73 998		
Avskrevet tidligere	-46 689		
Avskrevet i år	-10 571		
			16 738
Plog til traktor			
Tilgang 2007	42 075		
Avgang 2013	-6 009		
Avskrevet tidligere	-36 066		
			0
Sandsilo			
Kostpris	73 750		
Avskrevet i år	-10 536		
			63 214
Snøfreser			
Tilgang 2005	14 500		
Tilgang 2007	47 520		
Avskrevet tidligere	-50 513		
Avskrevet i år	-8 860		
			2 647
Vaskemaskin			
Tilgang 1999	81 180		
Avskrevet tidligere	-81 179		
			1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			82 600
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-29 967

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2014)	4 160
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 160

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2014, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2014.

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 verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**Eika Boligkreditt AS, lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.13: 3,50%, løpetid 16 år

Opprinnelig 2009

-29 374 158

Nedbetalt tidligere

5 393 980

Nedbetalt i år

23 980 178

0

Eika Boligkreditt AS, lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.13: 3,50%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2013

-22 411 935

Nedbetalt i år

22 411 935

0

Eika BoligKreditt AS, lån 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.13: 3,45%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2013

-46 900 000

Nedbetalt i år

74 456

-46 825 544

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-46 825 544****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1964

-1 985 900

Opprinnelig 2010

-13 900

SUM BORETTSINNSKUDD**-1 999 800****NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd:

1 999 800

Pantelån:

46 825 542

TOTALT**48 825 342**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde per 31.12.2013 følgende bokførte verdi:

Bygninger:

16 639 950

Tomt:

1 314 505

TOTALT**17 954 455**

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN

Forslag fra styret om nedleggelse av fellesvaskeriene i Hamborg BRL

Styret i Hamborg foreslo ved ordinær Generalforsamling i mai 2013 å gradvis nedlegge fellesvaskeriene i Hamborg BRL. Saken ble den gang vedtatt utsatt.

Hamborg har i løpet av 2012/2013 gjennomgått et omfattende vvs-oppgradering/ baderomsrehabilitering/ felles beredere ENØK prosjekt – som blant annet har gitt beboere mulighet til å ha vaskemaskin og tørketrommel i egen leilighet. Dette har ført til redusert behov for fellesvaskerier. Styret har fulgt opp bruken av vaskeriene over en periode og ser at gjennomsnittlig bruk er 30 % av faktisk kapasitet.

Utstyret i dagens fellesvaskeri er av eldre dato og årlige reparasjoner og strømkostnader er vesentlige (se tabell 1 under). En eventuell nyinvestering i utstyr i vaskeriene vil komme opp i flere hundretusen kroner (se tabell 2 under). Vaskeriene representerer også areal som kan brukes til andre formål, f eks ytterligere utleieboder, fellesareal for oppbevaring av sykler, dekk, barnevogner, mulig aktivitetsrom etc.

Tabell 1 – årlige kostnader fellesvaskeri

År	Reparasjonskostnad	Strømkostnad
2011	45 300	85 000
2012	26 500	75 000
2013	32 500	56 000

Tabell 2 – pris nye vaskemaskiner og tørketromler

Vaskemaskiner – 8 stk	Om lag 360 000
Tørketromler – 6 stk	Om lag 180 000

I en periode på om lag 12 uker (høst/vinter 2013/2014) har styret fulgt opp bruken av vaskeriene ved å samle inn vaskelister. Vaskelistene viser en bruk på i underkant av 30 % av total kapasitet. Ved nærmere ettersyn på listene ser vi også at det er kun om lag 20 % av leilighetene som faktisk benytter vaskeriene.

Hvis vi legger sammen reparasjonskostnader og strømkostnader i 2013 og deler på 30 % bruk får vi en kostnad pr vask på om lag 90,-. Dette er noe alle i borettslaget er med på å betale – selv om de aldri benytter vaskeriet.

Styret ser at muligheten for tørk av tøy i leilighetene er liten for mange og foreslår derfor opprettholdelse av tørkerom (kun ett rom pr eksisterende vaskeri) med tørkesnorer.

På bakgrunn av ovennevnte samt at det også er andre, vesentlige oppgraderingssprosjekter som venter (som oppgradering/rehabilitering av heis i høyblokkene, utskifting av lyskilder i fellesareal, oppussing oppganger, nye postkasser og inngangspartier etc.) ønsker styret å foreslå en nedleggelse av vaskeriene pr 31.12.2014 (vaskeriene vil være operative inntil denne dato, dog vil ikke reparasjoner med en kostnadsramme på over 5 000,- bli foretatt).

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar en nedleggelse av vaskeriene i Pilotveien 8, 10 og Landingsveien 11/17 og 23/25 per 31.12.2014, men samtidig opprettholdelse av ett tørkerom.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Vivi Hjelmeng Landingsveien 19

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

John Friman Tørseth Pilotveien 10

Einar Sundin Pilotveien 4

Joakim Haugland Pilotveien 4

Jon Bjarne Haug Pilotveien 8

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Kjetil Grønning Pilotveien 8

2. Terje Johannesen Pilotveien 8

3. Ellen Vogt Pilotveien 8

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Mariann Fugli Landingsveien 11

Bjørn Kollerud Pilotveien 8

Arne Birkeland Pilotveien 8

E. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Vivi Hjelmeng Landingsveien 19

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Jon Bjarne Haug Pilotveien 8

Oslo, april 2014

I valgkomiteen for Hamborg Borettslag

Arne Birkeland, Bjørn Kollerud og Berit Gudding Petersen

ORIENTERING OM BORETTSLAGETS DRIFT

Styrets arbeid 2013 (frem til april 2014)

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 11 møter og behandlet omkring 90 saker.

VVS-rehabilitering/oppgradering av våtrom/felles beredere ENØK

Arbeidene ble avsluttet i juli 2013 og kontrakten avsluttet pr 22.08.2013. Garantiperioden løper ett år fra sistnevnte dato. Eventuelle befaringer etter denne dato må avklares av sittende styre.

Konvertering av byggelån til annuitetslån (etter vvs-oppgradering)

Under vvs-oppgraderingen tok Hamborg BRL ut et byggelån. Etter gjennomført vvs-oppgradering skulle byggelån konverteres til annuitetslån. Styret valgte da samtidig å vurdere en sammenslåing av eksisterende lån hos Eika med nytt lån. Etter en anbudsprosess som involverte 4 banker (Nordea, DNB, Handelsbanken og OBOS Banken) valgte styret å gå for tilbudet fra OBOS Banken. Rente 3,45%, nedbetalingstid 30 år.

Økning fellesutgifter

Styret vedtok i oktober 2013 å øke Hamborgs fellesutgifter fom 01.01.2014. Dette i hovedsak pga. overgang til felles beredere og derved økte energiutgifter. Renovasjon- og vannutgifter har også økt siste årene, uten at fellesutgifter tidligere har blitt økt. Se for øvrig Hamborgposten 6, 2013 angående fordelingsnøkkel fellesutgifter.

Vaktmester

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

Takoppgradering

Takpartner AS utførte høsten 2013 legging av nytt takbelegg på samtlige blokker i Hamborg. Alle taksluk ble oppgradert ifm vvs-oppgraderingen.

Treplan

På oppdrag fra styret ga Hageform råd omkring beskjæring/felling av trær i Hamborg BRL. Disse rådene ble presentert for beboere i Hamborgposten 5, 2013. Styret oppfordret beboere til å komme med innspill. Etter en nøye vurdering av råd og innspill valgte styret å felle noen av de foreslåtte trærne (gjennomført mars 2014), samt plante ny hekk mot Landingsveien, ved Landingsveien 11 (kommer i løpet av vår/sommer 2014).

Periodiske skjøtsel uteområdet

Styret hadde sesongen 2013 avtale med Hageform på skjøtsel av Hamborgs utearealer. Dette vil fortsette også i 2014. 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 beboerne.

Hamborg BRL har også 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 til dels lang venteliste.

Ulovlig overlatelse av bruksretten

Styret har ikke behandlet noen ulovlige tilfeller i perioden.

HMS

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

Heis, høyblokkene

Melbye Heisservice AS er nå kjøpt opp av Kone Heis og Hamborgs serviceavtale løper videre med Kone.

Container

Styret har leid inn container for beboere (avhending privat avfall) i borettslaget både vår og høst 2013.

Vedlikehold/oppgradering/nye innkjøp

- Sykkelrydding kjellere og gamle sjaktrom.
- Brannsikret tak i inngangspartiene i Pilotveien 8 og 10.
- Mottatt dispensasjon for bruk av bomberom til alternative formål – Pilotveien 8 og 10.
- Styret har overtatt bestilling av skilt til postkasser og ringeklokker (for beboers regning)
- Flyttet styre- og vaktmesterpostkassen til inngangspartiet Landingsveien 19.

Kontaktopplysninger for styret

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 borettslagets 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 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 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

Fellesvaskeriet ligger i Pilotveien 8 og 10 og Landingsveien 11-17 og 23 / 25.

Forsikring

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.

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, vil andelseier normalt kunne 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 slokkeutstyr 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 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 bruker/eier. 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.

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.

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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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). Spørsmål utover dette rettes direkte til 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2013 - 2014	Yttertak, våtrom/VVS	Nytt takdekke på alle tak, Avslutning av VVS/våtromsrehabiliteringen
2012 - 2013	Våtrom/VVS, branddører, mm.	VVS-oppgradering/baderomsrehabilitering/-felles beredere – ENØK. Anskaffet branddører 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 Pilotveien 8 og 10 etter myndighetspålegg
2009 - 2009	Oppgradering av el.anlegg m.m.	Oppgradering av sikringskap og utebelysning Nytt søppelskap
2008 - 2008	Skiftet røykvarslere og nødmerking	
2007 - 2007	Sykelstativer	
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 lavblokkene	
1990 - 1990	Nytt takdekk på alle blokkene	
1989 - 1990	Vindu/balkongdør i alle leiligheter	Vinduer og balkongdører skiftet i alle leiligheten