

# ÅRSBERETNING FOR 2015

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

## Styret

Leder	Jens Dedichen	Grandeveien 5 B
Styremedlem	Hanne Kristine Aasen	Grandeveien 21 B
Styremedlem	Grete Voss Heiberg	Grandeveien 13 B
Styremedlem	Thore Jan Klever	Grandeveien 9 A
Styremedlem	Dag Erik Nordlie	Grandeveien 17 B
Varamedlem	Olav Marcussen	Grandeveien 1 C
Varamedlem	Petter Riise-Hanssen	Grandeveien 5 A

## Valgkomiteen

Bjarne Ødegaard	Grandeveien 17 A
Jan Helge Brinchmann	Myrhaugen 31 B
Hild Hjørdis Mowinckel	P.T.Mallings Vei 43 C

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

## Generelle opplysninger om Grandeløkken Borettslag

Borettslaget består av 48 andelsleiligheter, er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952866508, og ligger i bydel 5 Frogner i Oslo kommune. Borettslaget er klausulert, således at kun medlemmer av Bygdø Boligspareklubb for Eldre kan være andelseiere, og de må dessuten tilfredsstillе visse alderskriterier for å bli tilbudt bolig.

Adresse: Grandeveien 3, 0286 Oslo  
Hjemmeside: [grandelokken.no](http://grandelokken.no)  
Gårds- og bruksnummer: 2- 1095 og 1098

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.

Grandeløkken Borettslag har ingen ansatte.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er EY.

## Styrets arbeid

I perioden har det vært avholdt 9 styremøter, samt et større antall uformelle møter samtidig som styret har fordelt en rekke løpende oppgaver mellom seg. Arbeidet i styret er omfattende.

Styrets arbeid er rettet mot å sørge for et løpende godt vedlikehold av borettslagets eiendommer, sørge for en god økonomisk styring, samt legge forholdene til rette for et godt bomiljø hvor fellesskapets interesser ivaretas samtidig som det gis plass for den enkeltes frihet.

### Økonomi

Borettslaget har på grunn av omfattende forsømt vedlikehold over lang tid de siste år brukt store beløp på vedlikehold av borettslagets bygninger samt andelseiernes carporter. Det har vært nødvendig og oppta store lån for å gjennomføre dette. I slutten av året etablerte borettslaget en kassakredit i Obos Bank på kr. 500.000.-. Det var ikke trukket på denne ved årets utgang. Det er meningen at kassakreditten skal være kortvarig. Den økte belåning har også satt oss i stand til å opprettholde uforandrede fellesutgifter.

Vårt lån i Nordea var ved årets slutt til rest kr. 6.184.000.-. Det ble i løpet av året betalt avdrag med kr. 213.123.-. Lånet løper til fast rente ( 6.22 % ) frem til 30. juni 2017. I løpet av året vil vi undersøke til hvilke betingelser lånerenten kan fastsettes. Det kan være et alternativ å samle våre lån i Obos Bank.

Vårt lån i Obos Bank stort kr. 2.750.000.- løper til en rente for tiden på 3.85 %. Lånet er avdragsfritt frem til 30. januar 2018.

Vårt lån stort kr. 400.000.- gitt av en av andelseierne og knyttet til byggingen av gjesterommene løper rentefritt og avdras over 4 år, første gang 1. mai d.å. med kr. 100.000.-.

Styret håper at de fleste store vedlikeholdsoppgaver nu er utført og at borettslagets økonomi sakte vil bedres.

### Vedlikehold

Oppgraderingen av Grendehuset er fullført så vel inne som ute. Bygdøy Boligspareklubb bevilget kr. 100.000.- til nytt kjøkken. Beløpet er mottatt. Styret satte stor pris på tilskuddet. Arbeidet med gjesterommene er fullført og disse er tatt i bruk. Vi har mottatt ferdigattest. Da de utførte arbeider må regnes som en påkostning har styret besluttet å aktivere beløpet kr. 588.000.- i balansen.

Rehabiliteringen av carportene i « nedre rekke » er likeledes gjennomført og avsluttet. Arbeidet var meget vellykket .Deler av omkostningen vil påløpe i inneværende år.

For øvrig er det utført løpende vedlikehold så vel inne som ute.

### Ventilasjonsanlegget.

Dette er gjennomgått i samtlige leiligheter. Arbeidet er avsluttet. Det er viktig at anlegget brukes etter reglene.

### Legesenteret

Det ser ut til at nuværende lege og bydelen vil legge ned legesenteret fra juni - juli dette år. Vi er ikke kjent med om dette medfører riktighet og vi hører at det arbeides med å forsøke å forhindre at bydelen legger ned senteret. Blir det gjennomført er det eieren av de to leiligheter senteret leier som i første omgang avgjør den videre bruk. Foreløpig er vi ikke orientert om hva som vil skje.

### Overgang av leiligheten og bruken

Borettslagsloven og våre vedtekter som er like på dette punkt gir arvingene etter en andelseier rett til å « arve» leiligheten, dog slik at arvingen må fylle de krav som BBE s vedtekter krever. Dette har ført til og fører til at en med lavere ansiennitet kan overta leiligheten. Det er grunn til å tro at BBE (pånytt) vil fremme forslag om at aldersgrensen forhøyes for derved å redusere de tilfelle hvor en slik overgang finner sted. For oss som allerede bor innebærer dette at gjennomsnittsalderen kan bli høyere samt at « arveretten « til leiligheten i praksis blir svakere.

Etter borettslagsloven og våre vedtekter er det krav om at leiligheten brukes som bolig. Vi er i utgangspunktet enig med BBE om hvorledes dette skal forstås. Imidlertid vil den enkeltes bruk variere sterkt. Dersom leiligheten ikke brukes som bolig vil køen av søkere kunne bli lenger og det vil kunne ta lengere tid før BBEs medlemmer kan få tildelt leilighet.

BBE s styre er naturlig nok opptatt av begge disse spørsmål. Spørsmålene vil bli nærmere kommentert av styret i generalforsamlingen.

### Utvendig bod

Styret har innhentet oppgave fra hver enkelt med oversikt over byggeomkostningene.

### Bilbruk - parkering

Det er kort venteliste for carport og ingen venteliste for oblat- plass. Vi er imidlertid problemer med å håndheve fremmedparkeringen- særlig i området ved legesenteret. Det er behov for bedre oppmerking og skilting og det arbeides med dette. Det vil bli etablert gjesteparkeringsplass og antagelig må bruken av disse knyttes til «gjesteoblater». Det kjøres etter styrets oppfatning fortsatt for meget- for fort og for sent på internveiene.

### Brannsikring og HMS.

Det er borettslagets ansvar at de til enhver tid gjeldende forskrifter følges. Dette er for omfattende til at styret kan gjennomføre dette alene. Det arbeides derfor med sikte på å innhente utenforstående ekspertise for å kjøpe disse tjenestene. Vedlikehold av røkvarslere og annet brannutstyr i den enkelte leilighet påhviler den enkelte.

## Forsikring

Eiendommen samt carportene og de utvendige bodene er dekket ved en fullverdiforsikring hos selskapet W.R. Berkley. Etter forhandlinger er premien for 2016 redusert til kr. 170.000.- mot tidligere kr. 220.000.-. Vi har fått bekreftet at de nye utebodene er dekket uten tillegg i premien samt at bruken av blindkjellerne ikke påvirker premien.

Innboforsikring og eventuelle andre deknninger må tegnes av den

## Get.

Vi har inngått en 3 års avtale med Get. Vi har oppnådd bedre vilkår og fått redusert løpende premie til kr.160.000.- mot tidligere kr 195.000.-.

## Felleskap.

Styret har som et av sine mål å bidra til et hyggelig bomiljø. Det er etablert en komitee for miljø og trivsel. Komiteen har forstått sommer- og juletilstelningene i Grendehuset under stor oppslutning. Årets sommerfest vil ble avholdt 9. juni d.å..

## Rettstvister.

Vi anser det fortsatt lite sannsynlig at vi vil motta noen stevning i sakskomplekset BBE - familien Kjellberg. ( kr. 1.300.000.-)

## Sak blindkjellerne i A- og B leilighetene

A- og B-leilighetene har en blindkjeller i tilknytning til sine leiligheter. B-leilighetene har en inspeksjonsluke som gir tilgang til blindkjelleren, mens A-leilighetene mangler denne luken. I begge tilfeller må det lages en åpning stor nok til en dør for å få tilgang til "rommet" bak.

I forbindelse med at enkelte eiere av disse leilighetene allerede har tatt blindkjelleren i bruk, og at andre ønsker å sette i gang innredningsarbeider, har styret engasjert sakkyndige for å sikre at de brann- og bygningstekniske krav i lover og forskrifter blir i sakens anledning mottok styret et brev fra en andelseier hvor det ble rettet sterk kritikk av styrets behandling eller manglende behandling av de spørsmål bruken og arbeidene knyttet til blindkjelleren reiser. Det ble også kritisert at enkelte av styrets medlemmer er blant de som har utført slike arbeider. Styret har i den videre behandling av saken tatt kritikken alvorlig, og lagt vekt på å ta hensyn til de synspunkter som er fremkommet.

De sakkyndige har fremlagt en rapport for styret som innebærer at det ikke er påvist bygningstekniske mangler samt at branntekniske krav er oppfylt for de blindkjellerne som er tatt i bruk. Det fremkommer videre at arbeidene ikke er anmeldelsespliktige.

Det er dessuten de sakkyndiges oppfatning at "forandringsarbeider med utnyttelse av eksisterende blindkjeller ikke er av en slik karakter at styret etter vedtektene eller borettslagsloven plikter å legge disse fram for generalforsamlingen". De sakkyndige anbefaler imidlertid at alle kommende saker må forelegges styret til orientering. Styret har fulgt opp dette ved å innføre meldeplikt for slike innredningsarbeider samt kreve en

brannteknisk rapport når arbeidene er utført. De i styret som har tatt blindkjelleren i bruk har trådt tilbake og ikke deltatt i behandlingen. (Dette vil også gjelde for behandlingen av de regler som skal gjelde i fremtiden.)

Bruken av blindkjellerne er i praksis kun mulig for de tilstøtende A- og B-leilighetene og kommer ikke i konflikt med fellesskapets interesser. Forsikringsselskapet har for øvrig bekreftet at utbygging av blindkjellerne ikke medfører økte tillegg i forsikringspremien for bygningsmassen.

## **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.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 2 667 192,-.

Andre inntekter består i av refusjon fra Bygdøy boligspareklubb, innbetalinger for bod og carport fra andelseiere, m.m.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 2 098 195,-.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 73 237,-, fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2015 kr 133 988,- 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.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

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

### **Energikostnader**

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

### **Lån**

Grandeløkken Borettslag har lån i Nordea Bank og OBOS Bank. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)**

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

### **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.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2016.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 19.4.2016  
Styret i Grandeløkken Borettslag

Jens Dedichen /s/      Hanne Kristine Aasen /s/      Grete Voss Heiberg /s/

Thore Jan Klever /s/                      Dag Erik Nordlie /s/

## 7272 GRANDELØKKEN 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>461 874</b>	<b>153 742</b>	<b>461 874</b>	<b>133 988</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		73 237	508 907	376 000	215 612
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	-588 000	-427 162	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	400 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-213 123	-200 774	-225 000	-340 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-327 886</b>	<b>-119 029</b>	<b>151 000</b>	<b>-124 388</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>133 988</b>	<b>34 712</b>	<b>612 874</b>	<b>9 600</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		455 806	813 610		
Kortsiktig gjeld		-321 818	-351 736		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>133 988</b>	<b>461 874</b>		

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 457 380	2 445 480	2 457 000	2 456 000
Andre inntekter	3	209 812	442 500	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 667 192</b>	<b>2 887 980</b>	<b>2 457 000</b>	<b>2 456 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-20 967	-72 443	-7 000	-7 000
Styrehonorar	5	-42 000	-42 000	-42 000	-68 000
Revisjonshonorar	6	-7 125	-4 500	-12 000	-12 000
Andre honorarer		0	-600	0	0
Forretningsførerhonorar		-83 853	-81 220	-83 000	-85 000
Konsulenthonorar		0	-4 099	-20 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-755 240	-542 715	-700 000	-500 000
Forsikringer		-214 313	-204 539	-218 000	-126 669
Festeavgift		-163 954	-163 954	-164 000	-164 000
Kommunale avgifter	8	-226 569	-198 888	-234 000	-229 000
Energi/fyring		-31 296	-22 661	-40 000	-40 000
Kabel-/TV-anlegg		-192 044	-177 035	-195 000	-160 719
Andre driftskostnader	9	-360 835	-355 241	-366 000	-352 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 098 195</b>	<b>-1 869 894</b>	<b>-2 081 000</b>	<b>-1 754 388</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>568 997</b>	<b>1 018 086</b>	<b>376 000</b>	<b>701 612</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	4 134	3 586	0	0
Finanskostnader	11	-499 893	-512 765	0	-486 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-495 760</b>	<b>-509 179</b>	<b>0</b>	<b>-486 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>73 237</b>	<b>508 907</b>	<b>376 000</b>	<b>215 612</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		73 237	508 907		



**BALANSE**

	Note	2015	2014
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	20 917 127	20 917 127
Andre varige driftsmidler	13	588 000	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>21 505 127</b>	<b>20 917 127</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		65	91
Kortsiktige fordringer	14	191 826	104 264
Driftskonto OBOS-banken		54 385	185 390
Skattetrekk OBOS-banken		1 925	0
Trukket kassekreditt		0	200 000
Innestående i andre banker		1 490	1 489
Sparekonto OBOS-banken		206 115	322 413
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>455 806</b>	<b>813 647</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>21 960 933</b>	<b>21 730 774</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 48 * 100		4 800	4 800
Opptjent egenkapital		2 885 107	2 811 870
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 889 907</b>	<b>2 816 670</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	8 934 008	9 147 131
Borettsinnskudd	16	9 070 200	9 070 200
Annen langsiktig gjeld	17	745 000	345 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>18 749 208</b>	<b>18 562 331</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		60 163	88 397
Kundefordring			37
Leverandørgjeld		239 894	43 688
Kassekreditt		0	200 000
Skyldig til offentlige myndigheter	18	2 797	1 376
Påløpte renter		18 276	18 275
Annen kortsiktig gjeld	19	688	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>321 818</b>	<b>351 773</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>21 960 933</b>	<b>21 730 774</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	20	18 820 000	18 820 000
Garantiansvar			

Oslo, 19.4.2016  
Styret i Grandeløkken Borettslag

Jens Dedichen /s/    Hanne Kristine Aasen /s/    Grete Voss Heiberg /s/

Thore Jan Klever /s/    Dag Erik Nordlie /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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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**

Parkeringsleie	10 500
Lokaler	77 136
Vedlikehold Carport	65 600
Felleskostnader	2 304 144
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 457 380</b>

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

Refusjon Bygdøy Boligspareklubb for Eldre - kjøkken	100 000
Refusjon fra andelseiere for Bod	27 500
Refusjon fra andelseiere for carport	76 300
Refusjon fra andelseier vedr. maling	1 818
Reskontro korreksjon	172
Motorvarmer	500
Strøm Elbil	1 694
Refusjon fra beboer vedr.ventiler	1 828
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>209 812</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-5 500
Annen lønn, ikke feriepengar	-7 000
Påløpte feriepengar	-688
Arbeidsgiveravgift	-7 780
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-20 967</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2014/2015, og er på kr 42 000  
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 620,- jf. note 9.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 125

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-30 561
Drift/vedlikehold VVS	-36 434
Drift/vedlikehold elektro	-3 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-138 761
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-244 561
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 550
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-284 375
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-755 240</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-135 660
Feieavgift	-7 379
Renovasjonsavgift	-83 530
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-226 569</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-13 383
Driftsmateriell	-10 084
Vaktmestertjenester	-128 963
Snørydding/gressklipping	-164 375
Hjemmeside, HMS modul	-1 006
Kontor- og datarekvisita	-975
Trykksaker	-6 291
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 390
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 620
Andre kontorkostnader	-4 810
Porto	-3 488
Bilgodtgjørelse	-11 480
Reisekostnader	-694
Bankgebyr	-2 684
Velferdskostnader	-3 592
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-360 835</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	375
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 702
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	55
Andre renteinntekter	2
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>4 134</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken renter	-105 876
Nordea renter	-392 997
OBOS-banken gebyr	-200
Nordea gebyr	-400
Andre rentekostnader	-420
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-499 893</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	20 917 127
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>20 917 127</b>

Tomten er festet av Oslo Kommune i 80 år fra 1985

Gnr.2/bnr.1095

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER****GRENDEHUS**

Oppgradering 2015	588 000	588 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>588 000</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****0**

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

**NOTE: 14****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2016)	191 826
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>191 826</b>

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

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Nordea

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 30.06.2017.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 6,22 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2006	-7 000 000	
Nedbetalt tidligere	602 869	
Nedbetalt i år	213 123	
		-6 184 008

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 3,85 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2013	-2 750 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-2 750 000
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-8 934 008</b>

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimert forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning), vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

<b>Leilighetsnr</b>	<b>OBOS-banken AS</b>	<b>Første avdrag er 30/01- 2018</b>
<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2017</b>		
27, 28, 29, 30, 31, 32		800
33, 34, 35, 36, 37, 38		800
39, 40, 41, 42, 43, 44		800
45, 46, 47, 48		800
2, 15, 16, 17, 18, 19		950
20, 21, 22, 23, 24, 25		950
26		950
3, 4, 5, 6, 7, 8		1 000
9, 10, 11, 12, 13, 14		1 000
1		1 100

**NOTE: 16**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-9 070 200
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-9 070 200</b>

**NOTE: 17**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd carporter	-345 000
Lån med avtale	-400 000
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-745 000</b>

**NOTE: 18**

**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-1 925
Skyldig arbeidsgiveravgift	-872
<b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>	<b>-2 797</b>

**NOTE: 19**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-688
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-688</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 070 200
Pantelån	8 934 008
<b>TOTALT</b>	<b>18 004 208</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2015 følgende bokførte verdi:

Bygninger	20 917 127
<b>TOTALT</b>	<b>20 917 127</b>



## VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

## A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Thore Jan Klever, Grandeveien 9 A (ny)

## B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Dag Erik Nordlie, Grandeveien 17 B (gjenvalg)

Jens Dedichen, Grandeveien 5 B (ny)

## Styremedlemmer som ikke er på valg:

Grete Voss Heiberg, Grandeveien 13 B

Hanne Kristine Aasen, Grandeveien 21 B

## C. Som varamedlemmer for 2 år foreslås:

1. Jan Helge Brinchmann, Grandeveien 13 C (ny)

2. Olav Marcussen, Grandeveien 1 C (gjenvalg)

3. Hild Hjørdis Mowinckel, P.T. Mallings vei 43 C (ny)

## D. Som valgkomité for 2 år foreslås:

Mette Aabye, Grandeveien 5 D (ny)

Aud Karin Maristuen, Grandeveien 19 A (ny)

+ (Bjarne Ødegaard, Grandeveien 17 A (til 2017 - ikke på valg))

I valgkomiteen for Grandeløkken Borettslag

Bjarne Ødegaard

Jan Helge Brinchmann

Hild Hjørdis Mowinckel

## **Orientering om borettslagets drift**

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i W. R. Berkley Insurance med polisenummer 102016.12 . Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

### **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.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.