

Kjære beboer!

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2009.

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling

**31. mai 2010 kl 18.00 i velferdslokale Trondheimsveien 83b
(Tøyenhus inng. fra Solhauggt.)**

Dette er muligheten du har til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Styret har lagt 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.

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 rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan møte med 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.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

**Ordinær generalforsamling i Engelsborg Borettslag avholdes
31.05.2010 kl. 18:00 i velferdslokale Trondheimsveien 83b.**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2009

- A) Årsberetning og regnskap for 2009
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Revisor
- C) Andre godtgjørelser

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av leder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 4 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, 13.04.2010

Styret i Engelsborg Borettslag

Jan Arne Grønli /s/

Bente Dissen /s/

Nina Berger Card /s/

Asgeir Skaret /s/

Ole-Fredrik Strøm /s/

ÅRSBERETNING FOR 2009

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Jan Arne Grønli	Sars Gt 74
Nestleder	Bente Dissen	Trondheimsvn 87
Sekretær	Nina Berger Card	Sars Gt 70
Styremedlem	Asgeir Skaret	Sars Gt 80
Styremedlem	Ole-Fredrik Strøm	Sars Gt 68

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Per Henrik Bruland	Sars Gt 78
Varamedlem	Jens Christian Eide	Trondheimsvn 103
Varamedlem	Lene Krogvold Jonasson	Trondheimsvn 95
Varamedlem	Karoline Woldseth	Sars Gt 76

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert OBOS generalforsamling	Bente Dissen	Trondheimsvn 87
Varadelegert OBOS generalforsamling	Jan Arne Grønli	Sars Gt 74

VALGKOMITEEN

Valgkomite	Tonje Johansson	Trondheimsvn 105
Valgkomite	Inger-Lise Sagen	Sars Gt 68
Valgkomite	Alf Mikalsen	Trondheimsvn 103

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948322536, ligger i bydel 2 Grunerløkka i Oslo kommune og har adresse:

- Sars Gt 64-80
- Trondheimsvn 85-109

Borettslaget består av 305 andelsleiligheter, fordelt på 1 bygning. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Tomten, kjøpt i 1941 er på 9 283 m² og har følgende gårds- og bruksnummer :

- 229 - 127

Første innflytting skjedde i 1941.

Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Av borettslagets 5 styremedlemmer er det 2 kvinner og 3 menn. Vi er positive til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

STYRET

Styterommet har e-post **engelsborg@engelsborg.no** og styrets postkasse er plassert i Sars gt. 74.

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid i borettslaget. Formålet med disse er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar for forvaltning av de økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering, attestasjon og anvisning av utbetalinger.

VAKTMESTER

Vaktmester Alf Mikalsen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Sars gt. 80 og er åpent hverdager mellom kl. 10:00 og kl. 11:00. Vaktmester kan også kontaktes på mobil 950 80 862, Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Det er ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget i 2009.

VEKTERTJENESTE

Borettslaget har avtale med G4S Security Services AS om vekttertjenester. Om våre beboere har behov for assistanse av bomiljøvekteren mellom kl. 18:00 og 06:00, kan man ringe G4S på telefon 22 06 25 15 / 815 33 390.

Bomiljøvekterens oppgave er å skape trygghet for den enkelte beboer og sikkerhet for den enkelte for fellesskapets verdier. For å få maksimalt utbytte av bomiljøtjenesten kan den enkelte beboer kontakte vekteren ved opplevelse av utrygghet og vesentlige avvik fra normalsituasjon, som for eksempel uønsket opphold/ferdsel av uvedkommende i eller ved eiendommen, uvanlige lyder, støy, bråk og lignende.

Borettslaget har avtale med Falck som via StorOslo Service AS står for borttauing av biler.

PARKERING

Borettslaget har ingen parkeringsplasser, kun gateparkering.

NØKLER/SKILT

Nøkkelrekvisisjon kan skaffes hos vaktmester i arbeidstiden. Nøkklene sendes i postoppkrav eller kan hentes hos Låsspesialisten mot fremvisning av rekvisisjonen. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester i arbeidstiden.

VASKERI

Fellesvaskerier er i Trondheimsveien 87 og 103 og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Nærmere informasjon om bruk samt kort for reservasjon/bestilling skaffes hos vaktmester eller ved henvendelse til styret.

RENHOLD

Borettslaget har avtale med ekstern leverandør om vask av fellesarealer og matteleie.

KABEL-TV

Get er leverandør av kabel-tv tjenester til borettslaget, i tillegg til bredbånd, telefoni og digital-tv. Gets servicetelefon 02123 er betjent mandag - fredag mellom kl. 09.00 og 22.00 og lørdag - søndag mellom kl. 12.00 og 20.00.

Feilmelding og support kan også meldes på **www.get.no**.

Gets kunde- og servicemottak er lokalisert i Maridalsveien 323 i tilknytning til hovedkontoret. Her kan man blant annet hente eller bytte dekoder, internettmodem og "gjør det selv-pakker" for telefoni. På Gets hjemmeside www.get.no finner du oversikt over aktuelle forhandlere i lokalområdet, samt produktinformasjon og bestillingsmuligheter.

OBOS og Get har inngått avtale for beboere i boligselskaper forvaltet av OBOS-konsernet om kollektiv avtale på Digital TV, internett og telefontjenester. Kontakt kundetjenesten for mer informasjon.

Ingen må gjøre inngrep i kabel-tv-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep krever autorisert installatør og vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-tv anlegget.

Rabattavtale for telefoni og bredbånd hos Telenor

Borettslaget er tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS, som gjelder til 31.12.2012 og som gir beboere med telefonabonnement i Telenor gode rabatter.

- Det gis opp til 25% rabatt på bruken av telefonen (gjelder Basis-abonnementene) på fasttelefon og bredbåndstelefon dersom samtalekostnaden overstiger 5000,-.
- Fri bruk av fasttelefon hver lørdag (kun startpris på 89 øre per samtale uansett varighet) på samtaler til andre fasttelefoner i Norge.
- Den enkelte beboer får fri etablering av ADSL Bredbånd ved bestilling via internett og 10% rabatt på abonnementstypene ADSL Medium og 15% på ADSL Premium. (Rabatt ytes ikke på nybestilte abonnement på ADSL Basis og ADSL Turbo).
- Det gis 30 minutter ekstra fri ringetid på alle mobilabonnement fra Telenor og Djuice (ikke kontantkort og Djuice Control og surfprat abonnement). Ekstra ringeminutter gis uavhengig av om kunden er i en bindingsperiode, og aktiviseres ved at kunden selv sender en SMS fra sin egen mobiltelefon til nr 2000 med tekst: **bestill obos**

Bestilling av telefoni og internettjenester gjøres på <https://telenor.infored.no/nbb/>

FELLES MÅLING 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 fås ved henvendelse til Istad Kraft AS på telefon 71 21 35 00 eller internett www.hjemkraft.no). Spørsmål ut over dette rettes direkte til Istad Kraft AS.

Fra og med 1.7.2010 blir det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide en energiattest for sin bolig.

AVTALE OM GARANTERT BETALING AV FELLESKOSTNADER (TEORETISK LEIE)

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 (FRAMLEIE)

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 leiligheten. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS på telefon 22 86 56 63.

Det er registrert 15 bruksoverlatinger i borettslaget per 01.04.2010.

FORKJØPSRETT

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt faksnummer eller eventuell e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte frist. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du 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.

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.

FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 5400151. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tillegginretninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseier.

Oppstår det skade i leiligheten, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge årsaken til skaden. Er flere leiligheter berørt, noter hvordan berørte andelseiere kan kontaktes og opplys om dette når skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 55 00, faks 22 86 57 04 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.

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 andelseiernes ansvar.

INNBOFORSIKRING

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter).

Det kan være gunstig å kontakte OBOS Forsikring for å få tilbud på innboforsikring. Denne forsikringen har lav pris og tilpassede vilkår. OBOS Forsikring har også gode tilbud på øvrige forsikringsprodukter 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 slökkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig 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

- 2009 - 2009 Ny belysning og tidsstyring av dette på loft og kjeller
Nytt callinganlegg. Utbedring av grunn under veien i øvregård
- 2005 - 2007 Containerplass, uteareal/sitteplasser
Opparbeidelse av fast oppstillingsplass for containere. Utvidet og oppgradert uteareal/sitteplasser. Ferdigstilt arbeidene som ble innledet i 2005.
- 2005 - 2006 Oppganger, postkasser, trimrom mm.
Rehabilitering av alle oppganger, inkludert nye postkasser. Oppgradering av trimrom. Etablering av søppelhus ute, og stengning av søppelsjakter i oppganger. Oppgradering av to vaskerier, inkl. ny maskinpark og betalingssystem.
- 2004 - 2004 Kjellerstrekk og ekspansjonstanker
Utskifting av kjellerstrekk og bytte av ekspansjontanker i varmeanlegg
- 2003 - 2003 Ferdigstillelse av rehabilitering påbegynt i 2002.
- 2002 - 2002 Loftsleiligheter, tak, vinduer, mm.
Byggestart for utbygging av loftsleiligheter, rehabilitering av tak og

utbygging av ny leil. I Sarsgt 76. Maling av utvendige vinduer og balkongdører påbegynt.

- 2001 - 2001 Ferdigstillelse av våtromsrehabiliteringen
- 2000 - 2000 Rehab våtrom, gjerde/port gårds plass, mm
Rehabilitering av våtrom, gjerde til gårds plass, nye porter og søppelheis
- 1999 - 2000 Installering av nytt kabelanlegg
- 1998 - 1998 Oppgrad. gårds plass / rehabil. piper
Oppgradering av gårds plass med ny kantstein og piperehabilitering/støyisolasjon.
- 1996 - 1997 Utskifting av leilighetsdører
- 1995 - 1997 Opprusting gårds plass / utetrapper
Opprusting av gårds plass inkl. nye rekkverk ved utetrappene
- 1994 - 1994 Trimrom oppusset / tørking av grunnmur
Trimrom oppusset og foretatt tørking av grunnmur (elektroosmose)
- 1993 - 1993 Nye vinduer i gang
- 1992 - 1992 Renovering av balkonger
- 1992 - 1996 Skilting og oppussing av vaskerier
- 1991 - 1991 Utskifting av varmvannsberedere
- 1989 - 1989 Installasjon av elektrokjeler

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 13 møter.

Vårdugnad ble gjennomført i april.

Det har vært et år på det jevne, uten de store saker.

Økonomien er under god kontroll, og styret tilpasser gjennomføringen av vedlikehold, som ikke er tidskritisk, slik at det ikke oppstår unødvendig behov for å hente inn ekstra midler. Til tross for den generelle prisstigningen har fellekostnadene likevel kunne vært uendret siden mars 2008. Nå ser vi at utvikling på enkelte kostnader som f.eks fyring er slik at det er hensiktsmessig å gjøre mindre endringer i perioden som kommer.

BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2009

REGNSKAP FOR BORETTSLAG

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkter om kostnadsutvikling og budsjett for 2010.

Årsregnskapet for 2009 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

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.

RESULTAT

Årets resultat på kr 750 181,- som fremkommer i resultatregnskapet, foreslås overført til egenkapital.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler per 31.12.2009 utgjør kr. 4 893 050,-.

INNTEKTER

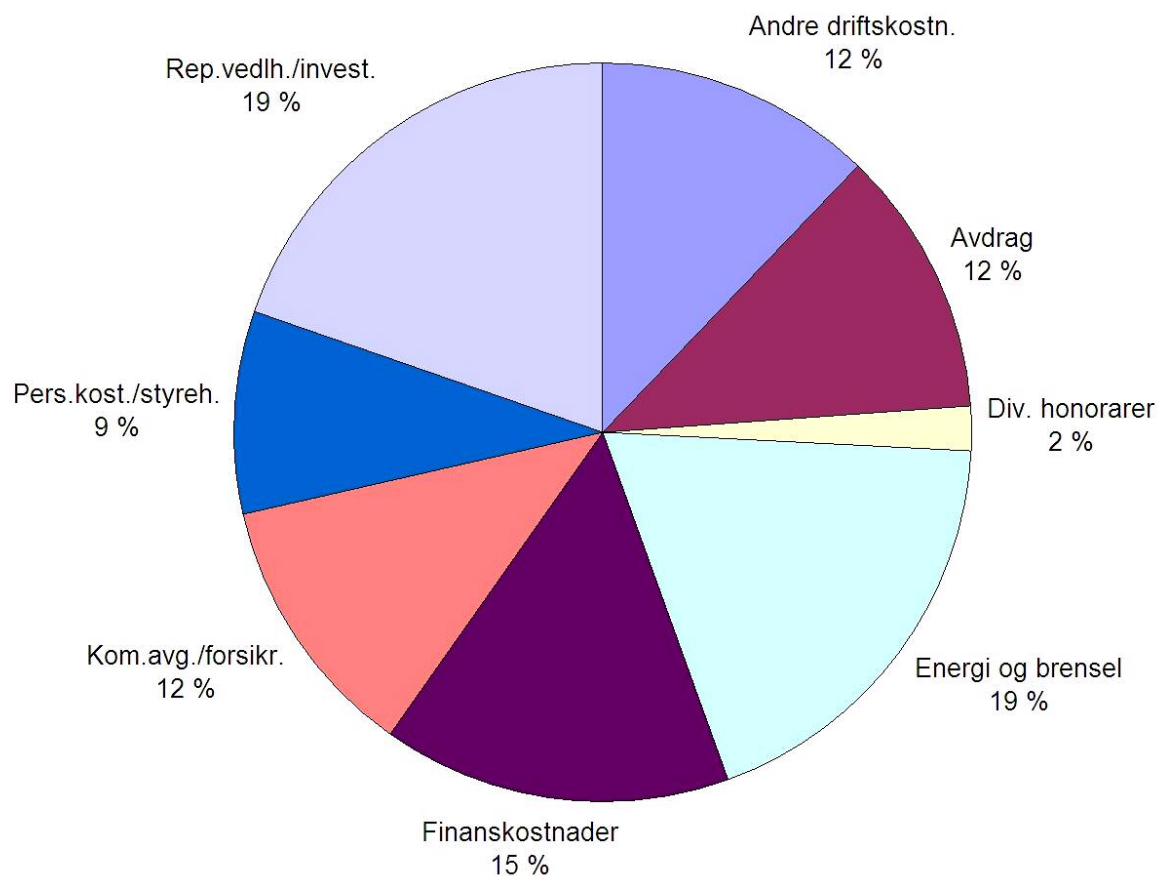
Driftsinntektene i 2009 var totalt kr 10 116 523,- mot budsjettet kr 10 018 113,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

KOSTNADER

Driftskostnadene i 2009 var totalt kr 7 856 051,- mot budsjettet kr 7 542 440,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte kostnadsposter.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og til balansen, samt de etterfølgende regnskapsnotene (se bakerst i årsregnskapet).

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2009 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOSTNADSDIAGRAM FOR 2009**KOSTNADSUTVIKLING FOR 2010****KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgiften øker med 10%. Ingen økning av de øvrige avgiftene.

LÅN

Borettslaget har ett husbanklån til en fast rentesats 4,9 % fram til 01.07.2017. Gjenværende løpetid på lånet er 17 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og aktuell restsaldo på borettslagets lån henvises det til note i regnskapet.

RENTER PÅ BORETTSLAGETS INNSKUDD

Rentesatsene i OBOS per den 1.1.2010:

Renter på driftskonto :	0,10%
Renter på sparekonto:	2,75% under kr 500.000
	2,85% over kr 500.000

FORRETNINGSFØRERHONORARET

Forretningsførerhonoraret for 2010 øker med 4 % til kr 210 038,-.

MEDLEMSKONTINGENTEN

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200,- per andelsleilighet for 2010.

REVISJONSHONORARET

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen. Høsten 2009 ble det gjennomført en anbudskonkurranse for revisjon av borettslagene hvilket har ført til at det fortsatt er lave satser i revisjonshonorar.

FORSIKRING

Bygningsforsikringen øker fra 2009 til 2010 med ca. 3,4 %. Denne økningen inkluderer 2,8% økning i byggeindeksen og som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester. Indeksøkningen er lik for alle forsikringselskaper. Ut over dette foretar forsikringselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i borettslagets egen skadesituasjon.

STRØMPRISENE

Strømprisen i Norge varierer med årstidene. Normalt stiger den i vinterhalvåret og reduseres i sommerhalvåret. Dette og andre faktorer som påvirker kraftprisene gjør det vanskelig å spå utviklingen i strømprisene.

Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

- **Kraftpris** som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften utgjør ca. 43% av total strømpris (betales til kraftleverandør).
- **Nettleie** for transport av den elektriske kraften utgjør ca. 24% av total strømpris (betales til nettselskapet).
- **Statlige avgifter**, det vil si forbruksavgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift, utgjør ca. 33% av total strømpris.

BUDSJETT 2010

Til orientering for generalforsamlingen har styret satt opp en oversikt over beregnede driftsinntekter og driftkostnader i 2010. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre i resultatoppstillingen. Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr 2 032 577,- og et årsresultat på kr 587 577,-.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 3 - 5% i 2010.

Under posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 035 500,- til større vedlikehold som bl.a omfatter utbedring av skader på renner/nedløp fra tak, sikring av graderenner for å hindre nye skader og redusere riskiko for takras. Det må også dreneres utenfor fyrrom, og en strekning i Sarsgate. Tiltak knyttet til trimrom, velferdsrom, nøkkelsystem, sykkelparkering i kjellere, og annet av ikke tidskritisk karakter gjennomføres så langt midlene rekker.

Driften i 2010 forutsetter 4,5 % økning av felleskostnadene fra 01.09.2010. Budsjettet innebærer en reduksjon av borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2010 som foreligger og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

Oslo, 13.04.2010

I styret for Engelsborg Borettslag

Jan Arne Grønli /s/

Bente Dissen /s/

Nina Berger Card /s/

Asgeir Skaret /s/

Ole-Fredrik Strøm /s/

Til generalforsamlingen i Engelsborg Borettslag

Revisjonsberetning for 2009

Vi har revidert årsregnskapet for Engelsborg Borettslag for regnskapsåret 2009, som viser et overskudd på kr. 750 181. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, oppstilling over disponible midler og noteopplysninger. Regnskapslovens regler, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og norsk god regnskapsskikk er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av borettslagets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontrollsystemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2009 og av resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med norsk god regnskapsskikk
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med norsk lov og god bokføringskikk
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og om forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at ingen av budsjettallene som fremkommer i regnskapet er revidert. Videre vil vi presisere at borettslaget har negativ egenkapital pr 31. desember 2009. Det vises til omtale i note 18.

Oslo, 13. april 2010

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/

Statsautorisert revisor

15 ENGELSBORG 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 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
A. DISP. MIDLER PER 01.01		5 285 019	3 637 801	5 285 019	4 893 050
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskap)		750 182	2 734 097	976 673	587 577
Tilbakeføring av avskrivning	16	27 515	27 515	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-1 361 465	-1 114 395	-1 164 917	-1 223 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-391 968	1 647 217	-188 244	-635 423
C. DISP. MIDLER PER 31.12		4 893 050	5 285 019	5 096 775	4 257 627
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		5 730 522	5 947 085		
Kortsiktig gjeld		-837 472	-662 066		
C. DISPONIBLE MIDLER PER 31.12		4 893 050	5 285 019		

**15 - ENGELSBORG BORETTSLAG
RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 029 934	9 948 734	9 948 113	10 166 658
Vaskeri	10	77 055	34 975	30 000	50 000
Andre inntekter	3	9 534	44 788	40 000	18 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		10 116 523	10 028 497	10 018 113	10 234 658
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-663 073	-596 299	-600 000	-700 000
Styrehonorar	5	-295 000	-270 000	-295 000	-295 000
Avskrivninger	16	-27 515	-27 515	-27 515	-27 515
Revisjonshonorar	6	-8 125	-8 239	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-192 920	-175 124	-184 000	-202 566
Konsulenthonorar	7	-4 231	-2 933	-10 000	-10 000
Kontingenter		-61 200	-61 200	-61 200	-61 200
Drift og vedlikehold	8	-1 292 577	-350 963	-1 467 000	-1 500 000
Forsikringer		-379 390	-504 942	-552 000	-403 000
Kommunale avgifter	9	-861 747	-834 361	-869 100	-904 300
Energi/ fyring	11	-2 003 632	-1 629 648	-1 750 000	-2100 000
Kabel- / TV-anlegg		-834 214	-269 804	-600 000	-850 000
Andre driftskostnader	12	-1 232 427	-1 097 023	-1 117 625	-1 139 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 856 051	-5 828 049	-7 542 440	-8 202 081
DRIFTSRESULTAT:		2 260 472	4 200 448	2 475 673	2 032 577
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	139 347	238 598	150 000	150 000
Finanskostnader	14	-1 649 638	-1 704 949	-1 649 000	-1 595 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 510 291	-1 466 350	-1 499 000	-1 445 000
ÅRSRESULTAT		750 181	2 734 097	976 673	587 577
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		750 181	2 734 097		

15 - ENGELSBORG BORETTSLAG BALANSE

	Note	2009	2008
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	9 062 121	9 062 121
Tomt		364 523	364 523
Varige driftsmidler	16	27 519	55 034
SUM ANLEGGSMIDLER		9 454 163	9 481 678
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	5 370
Tap på krav		0	-5 370
Kortsiktige fordringer	17	282	325 075
Driftskonto i OBOS		849 241	2 373 087
Innestående bank		112 734	108 378
Sparekonto i OBOS		4 768 265	3 135 175
SUM OMLØPSMIDLER		5 730 522	5 947 085
SUM EIENDELER		15 184 685	15 428 762
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 304 * 100		30 600	30 600
Udekket tap	18	-20 795 854	-21 546 036
SUM EGENKAPITAL		-20 765 254	-21 515 436
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	32 759 467	33 929 132
Borettsinnskudd	20	2 266 000	2 266 000
Annen langsiktig gjeld	21	87 000	87 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		35 112 467	36 282 132
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		348 003	265 602
Skyldig offentlig myndigheter	22	56 507	51 508
Påløpne renter		134 178	138 953
Påløpne avdrag		100 657	95 902
Annen kortsiktig gjeld	23	198 126	110 100
SUM KORTSIKTIG GJELD		837 472	662 066
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 184 685	15 428 762
Pantstillelse	24	37 980 000	37 980 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.04.2010

I styret for Engelsborg Borettslag

Jan Arne Grønli /s/

Bente Dissen /s/

Nina Berger Card /s/

Asgeir Skaret /s/

Ole-Fredrik Strøm /s/

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 NOR 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	9 218 784
Lokaler	673 176
Leietillegg for påbygg	129 574
Invoicing Fee	8 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 029 934

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Utleieinntekter	11 350
Korrigerer fra 2008	-1 816
SUM ANDRE INNTEKTER	9 534

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-305 183
Overtid	-150 288
Påløpne feriepenge	-54 657
Fri bolig	-106 716
Naturalytelser speilkonto	106 716
Arbeidsgiveravgift	-130 537
Pensjonskostnader	-6 940
AFP - pensjon	-4 560
Yrkesskadeforsikring	-1 900
Arbeidsklær	-9 009
SUM PERSONALKOSTNADER	-663 073

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR / ØVRIGE YTELSER TIL STYRET**

Honorar til styret gjelder for perioden 2008/2009, og er på kr 295 000

I tillegg har styret fått dekket kostnader til møter etc. for kr 17 299 jf. note 12

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr 8 125 og er i sin helhet knyttet til revisjon.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS	-4 231
SUM KONSULENTHONORAR	-4 231

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Økern Elektriske AS, callinganlegg og lys i loft/kjeller	-438 716
--	----------

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-438 716
---	-----------------

Drift/vedlikehold bygninger	-136 104
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-36 735
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-472 327
---------------------------	----------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 680
-----------------------------------	--------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-3 822
------------------------------	--------

Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-47 655
---------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-66 640
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-30 756
---------------------------------	---------

Drift/vedlikehold parker.anl.	-7 921
-------------------------------	--------

Kostnader leiligheter, lokaler	-7 953
--------------------------------	--------

Egenandel forsikring	-39 269
----------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 292 577
---------------------------------	-------------------

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-683 997
-----------------------	----------

Feieavgift	-3 097
------------	--------

Renovasjonsavgift	-174 653
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-861 747
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**VASKERI**

Vaskeri inntekter	77 055
-------------------	--------

SUM VASKERI	77 055
--------------------	---------------

NOTE: 11**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-226 014
------------------	----------

Olje	-176 769
------	----------

Strøm oljefyr el.bereder	-1 600 849
--------------------------	------------

SUM ENERGI / FYRING	-2 003 632
----------------------------	-------------------

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-112 716
-----------	----------

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-788
-----------------------------	------

Verktøy og redskaper	-4 607
----------------------	--------

Driftsmateriell	-133 763
-----------------	----------

Lyspærer og sikringer	-18 958
-----------------------	---------

Vaktmestertjenester	-47 138
---------------------	---------

Renhold ved firmaer	-490 614
---------------------	----------

Andre fremmede tjenester	-187 745
--------------------------	----------

Kontor- og datarekvisita	-1 508
--------------------------	--------

Kopieringsmaterieill	-733
----------------------	------

Trykksaker	-38 913
------------	---------

Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-750
-------------------------------------	------

Andre kostnader tillitsvalgte	-17 299
-------------------------------	---------

Andre kontorkostnader	-3 322
-----------------------	--------

Telefon/bredbånd	-26 962
------------------	---------

Porto	-16 038
-------	---------

Drivstoff biler, maskiner osv	-10 378
Vedlikehold biler/maskiner osv	-96 903
Bilgodtgjørelse	-782
Reisekostnader	-278
Bank- og kortgebyr	-4 045
Velferdskostnader	-18 188
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 232 427

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	6 139
Renter bank	133 208
SUM FINANSINNTEKTER	139 347

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter på lån i husbanken	-1 648 354
Omkostninger lån i husbanken	-60
Oppbevaringsgebyr	-1 224
SUM FINANSKOSTNADER	-1 649 638

NOTE: 15**BYGNINGER**

Oppskrevet 1972	3 728 960
Kostpris/bokført verdi 1941	4 741 877
Tilskudd/innbetaling av utbyggerne av loft	-8 265 572
Utbygging av loft, tilgang 2004.	8 856 856
SUM BYGNINGER	9 062 121

Tomten ble kjøpt i 1941, gnr.229/bnr.127. Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet:

Nr. 543 Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om drift og vedlikehold.

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**PC med utstyr

Tilgang 2003	28 096	
Avskrevet tidligere	-28 095	
		1

SOLAR

Tilgang 1998	35 055	
Avskrevet tidligere	-35 054	
		1

Traktor

Tilgang 2004	192 607	
Avskrevet tidligere	-137 575	
Avskrevet i år	-27 515	
		27 517

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	27 518
--------------------------------	---------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-27 515
--------------------------------	----------------

NOTE: 17**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	-1 983
Husleie	2 265
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	282

NOTE: 18**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 egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.07.2017.

Renter 31.12.09: 4,90%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2002	-35 670 000	
Nedbetalt tidligere	1 644 968	
Nedbetalt i år	1 265 565	
		-32 759 468
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-32 759 468

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-2 272 000
Korrigert innskudd	6 000
Nedbetalt tidligere	1 742 560
Oppskrevet 19...	-1 742 560
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 266 000

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum	-35 000
Andre innskudd	-52 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-87 000

NOTE: 22**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-32 854
Skyldig arbeidsgiveravgift	-23 653
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-56 507

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-54 656
Innbetalt akonto strøm	-142 641
Avregning Energi	-216
Istad Kraft	-613
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-198 126

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Innenfor pantstillelsen er av anleggets bokførte gjeld kr 35 213 124 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde per 31.12.2009 en bokført verdi på kr 9 426 644.

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

Jan Arne Grønli Sars gt 74

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Bente Dissen Trondh,vn 87

Lene Jonasson Trondh,vn 95

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Ole Fredrik Strøm Sars gt 68

Asgeir Skaret Sars gt 78

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Kine Lillerud Sars gt 72

2. Siren Skallist Sars gt 72

3. Caroline Woldseth Sars gt 72

4. Jens Cristian Eide Trondh,vn103

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Alf Mikalsen Trondh,vn. 103

Inger Lise Sagen Sars gt 68

Tonje Johansson Trondh,vn 105

E. Som delegert til obos generalforsamling foreslås:

Bente Dissen Trondh,vn 87

Som vara for delegert til obos generalforsamling foreslås:

Jan Arne Grønli Sars gt 74

Oslo, mars 2010

I valgkomiteen for Engelsborg Borettslag

Valgkomite Tonje Johansson

Trondheimsvn 105, 0565 Oslo

Valgkomite Inger-Lise Sagen

Sars Gt 68, 0564 Oslo

Valgkomite Alf Mikalsen

Trondheimsvn 103, 0565 Oslo