

Til andelseierne i Nedre Stovner Borettslag

Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2018. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Nedre Stovner Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme per andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Nedre Stovner Borettslag
avholdes 28.05.2019 kl. 19:00 i Stovner kirke.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2018

- A) Årsrapport og regnskap for 2018
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om endring av vedtektene
 - B) Forslag om ny løsning for avfallshåndtering
 - C) Forslag om prisfastsettelse for lading av elbil
 - D) Forslag om skilting av gangveier
 - E) Forslag om presisering i husordensreglene
 - F) Forslag om oppfølging og informasjon til nye eiere
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- C) Valg av varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år
- F) Valg av underutvalg

Oslo, 11.03.2019

Styret i Nedre Stovner Borettslag

Odd Jan Olstad /s/ Espen Mathiesen /s/ Lisbet Flo /s/
Siv Helgesen /s/ Per Hjelle /s/

ÅRSRAPPORT FOR 2018

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Odd Jan Olstad	Smiuvegen 127
Nestleder	Espen Mathiesen	Smiuvegen 229
Styremedlem	Lisbet Flo	Olaus Fjørtofts Vei 73
Styremedlem	Siv Helgesen	Olaus Fjørtofts Vei 27
Styremedlem	Per Hjelle	Smiuvegen 95
Varamedlem	Terje Knudsen	Smiuvegen 169
Varamedlem	Odd Helge Stenødegård	Smiuvegen 231

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Odd Jan Olstad		Smiuvegen 127
Varadelegert		
Ikke valgt		

Valgkomiteen

Asha Alam		Smiuvegen 191
Cathrine Klouman		Smiuvegen 17
Hege Skomakerstuen Larsen		Smiuveien 145
Thor Mosvold		Olaus Fjørtofts Vei 63

Utvalg/komiteer

Områdekomite:

Felt A – øvre:	Saba Tekie Ghebremicael
Felt A – nedre:	Ingen valgt
Felt B – nedre:	Per Hjelle og Musie Tekle
Felt B – øvre:	Frode Larsen og Przemyslaw D. Makulus
Felt C:	Viggo Strømsnes og Morten Breen
Felt D:	Svein Sikle og Pål Myklebost

Garasjeutvalg:

Amir Zharki

Fritidsansvarlige:

Monira Elmounaoui
Gry Merete Tveten
Eliseu Amado
Erik Tønnesen

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 NEDRE STOVNER BORETTSLAG

Borettslaget består av 146 andelsleiligheter, og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948516810, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune med følgende adresser:

Olaus Fjørtofts vei 15-75 og Smiuveien 1-249

Gårds- og bruksnummer : 102 / 686, 687, 689, 691, 867

Første innflytting skjedde i 1971. Tomten, kjøpt i 1986 er på 65 482 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, og følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Nedre Stovner Borettslag har ingen ansatte. Det er ikke registrert personskader eller ulykker i 2018.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

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 årsrapportens punkt om budsjett for 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 5 998 866 i godt samsvar med budsjettet. Andre inntekter er spesifisert i årsregnskapets note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 6 330 830 i godt samsvar med budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 965 184 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var per 31.12.2018 kr 2 878 372 og viser borettslagets likviditet. Likviditeten bør vurderes i lys av at borettslaget delvis lånefinansierer større vedikehold. 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 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2019. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 000 000 til større vedlikehold som blant annet omfatter avfallshåndtering og infrastruktur for lading av elbil.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag til grunn en økning på 8,8 % for renovasjon og 9,5 % for vann og avløp for 2019. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Som følge av en varm sommer i Norge i 2018 økte strømprisene rundt budsjetteringstidspunkt. Det er derfor foreslått en økning i elektrisk energi med 20 % sammenlignet med fjoråret.

Forsikring

Forsikringspremien for 2019 har økt med 7,5 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nedre Stovner Borettslag.

Lån

Borettslaget har ett lån i Eika Boligkreditt, type annuitet med månedlige forfall, og til en flytende rentesats 2,3 % per 01.03.2019. Gjenværende løpetid på lånet er 2,5 år.

Borettslaget har ett lån i Eika Boligkreditt, type annuitet med månedlige forfall, og til en flytende rentesats 2,3 % per 01.03.2019. Gjenværende løpetid på lånet er 24 år.

Borettslaget har ett lån i OBOS-banken, type annuitet med månedlige forfall, og til en flytende rentesats 2,3 % per 01.02.2019. Gjenværende løpetid på lånet er 26,5 år.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (per 1.1.2019)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,80 % p.a

Forretningsførerhonorar

Honoraret til OBOS er i 2019 økt med 2,6 % til kr 165 284.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 per andelsleilighet for 2019.

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 2019.

Driften i 2019 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3 % fra 01.07.2019. I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nedre Stovner Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Nedre Stovner Borettslag sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

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, 26. mars 2019

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Cato Grønnern'.

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

NEDRE STOVNER BORETTSLAG
ORG.NR. 948 516 810, SELSKAP NR. 393

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 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
A. DISP. MIDLER PER 01.01.		3 788 798	2 476 373	3 788 798	2 878 372
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-965 184	-7 097 876	-998 296	-997 400
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-22 411	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	1 452 281	32 764 343	0	2 300 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 375 112	-24 354 042	-1 293 176	-1 457 008
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-910 426	1 312 425	-2 291 472	-154 408
C. DISP. MIDLER PER 31.12.		2 878 372	3 788 798	1 497 326	2 723 964
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		4 150 291	4 122 144		
Kortsiktig gjeld		-1 271 919	-333 346		
C. DISP. MIDLER PER 31.12.		2 878 372	3 788 798		

NEDRE STOVNER BORETTSLAG
ORG.NR. 948 516 810, SELSKAP NR. 393

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 995 366	5 761 348	5 987 000	6 177 000
Andre inntekter	3	3 500	30 537	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNEKTER		5 998 866	5 791 885	6 007 000	6 197 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 020	-32 101	-33 000	-35 000
Styrehonorar	5	-210 000	-210 000	-210 000	-230 000
Revisjonshonorar	6	-6 750	-6 500	-9 000	-9 000
Andre honorarer		-10 000	-17 667	-21 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-161 095	-157 165	-161 096	-166 000
Konsulenthonorar	7	-14 350	-9 721	-25 000	-20 000
Kontingenter		-29 200	-29 200	-29 200	-29 200
Drift og vedlikehold	8	-2 516 608	-9 069 308	-2 930 000	-2 645 000
Forsikringer		-521 698	-512 696	-538 000	-545 000
Kommunale avgifter	9	-1 209 208	-1 132 170	-1 208 000	-1 323 000
Energi/fyring		-177 947	-113 571	-85 000	-215 000
TV-anlegg/bredbånd		-458 446	-416 906	-445 000	-472 000
Andre driftskostnader	10	-984 507	-679 254	-684 000	-758 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 330 830	-12 386 259	-6 378 296	-6 466 200
DRIFTSRESULTAT		-331 964	-6 594 374	-371 296	-271 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	13 327	7 824	0	10 000
Finanskostnader	12	-646 548	-511 326	-627 000	-736 200
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-633 221	-503 502	-627 000	-726 200
ÅRSRESULTAT		-965 184	-7 097 876	-998 296	-997 400
Overføringer:					
Udekket tap		-965 184	7 097 876		

NEDRE STOVNER BORETTSLAG
ORG.NR. 948 516 810, SELSKAP NR. 393

BALANSE

	Note	2018	2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	18 679 000	18 679 000
Tomt		2 490 274	2 490 274
Andre varige driftsmidler	14	22 411	0
Aksjer og andeler	15	90	90
SUM ANLEGGSMIDLER		21 191 775	21 169 364
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	16	724 468	361 367
Driftskonto OBOS-banken		1 808 796	2 154 538
Skattetrekkkonto OBOS-banken		1 166	1 166
Sparekonto OBOS-banken		1 615 862	1 605 073
SUM OMLØPSMIDLER		4 150 291	4 122 144
SUM EIENDELER		25 342 065	25 291 508
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 146 * 100		14 600	14 600
Udekket tap	17	-13 901 675	-12 936 490
SUM EGENKAPITAL		-13 887 075	-12 921 890
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	30 668 821	30 591 652
Borettsinnskudd	19	7 288 400	7 288 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		37 957 221	37 880 052
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 248 053	165 191
Påløpte renter		3 866	56 515
Påløpte avdrag		0	111 640
Annen kortsiktig gjeld	20	20 000	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 271 919	333 346
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 342 065	25 291 508
Pantstillelse	21	40 148 400	40 148 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2019,
Styret i Nedre Stovner Borettslag

Odd Jan Olstad /s/
Per Hjelle /s/

Lisbet Flo /s/

Siv Helgesen /s/
Espen Mathiesen /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

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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-foringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 224 138
Garasje	904 944
Leietillegg påbygg	855 888
Strøm el-bil	8 400
Eiendomsskatt	1 996
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 995 366

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Lading av kjøretøy	3 200
Ukjent inntekt	300
SUM ANDRE INNETEKTER	3 500

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-31 020
SUM PERSONALKOSTNADER	-31 020

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 2017/2018, og er på kr 210 000.

I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 2 750, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-2 625
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-11 725
SUM KONSULENTHONORAR	-14 350

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Takarbeid utført av NORTEKK AS	-1 492 432
Drenering utført av Abi Nor Anlegg AS	-175 625
Vinduer/dører utskifting utført av P. Edberg Snekkerservice AS	-266 531
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 934 588
Drift/vedlikehold bygninger	-219 288
Drift/vedlikehold VVS	-219 677
Drift/vedlikehold elektro	-14 522
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-32 213
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-86 321
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 516 608

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-6 489
Vann- og avløpsavgift	-724 673
Feieavgift	-24 441
Renovasjonsavgift	-453 605
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 209 208

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-14 858
Container	-65 037
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-259 585
Driftsmateriell	-10 271
Lyspærer og sikringer	-10 843
Vaktmestertjenester	-91 633
Snørydding/gressklipping	-399 136
Andre fremmede tjenester	-3 192
Kontor- og datarekvisita	-360
Trykksaker	-1 816
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 750
Andre kontorkostnader	-3 044
Felles bredbånd til boligene	-108 712
Porto	-2 381
Bank- og kortgebyr	-2 820
Velferdskostnader	-8 070
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-984 507

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 538
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 789
SUM FINANSINNEKTER	13 327

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-123
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-318 114
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-186 747
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-42 965
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-98 599
SUM FINANSKOSTNADER	-646 548

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1972	18 399 000
Garasjer 2013	280 000
SUM BYGNINGER	18 679 000

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.102/bnr.686 M. flere

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser

Tilgang 2018

22 411

22 411

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**22 411****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****0****NOTE: 15****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier 1 andel i Øvre Fossum Gård à kr 90,-.

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019)

724 468

SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER**724 468**

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2019, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2019.

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 selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen per 31.12.18 var 2,30 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2017

-13 757 387

Nedbetalt tidligere

467 835

Nedbetalt i år

134 403

-13 155 149

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen per 31.12.18 var 2,30 %. Løpetiden er 4 år.

Opprinnelig 2017

-2 535 602

Nedbetalt tidligere

280 742

Nedbetalt i år

570 762

-1 684 098

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen per 31.12.18 var 2,30 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2017	-14 871 354	
Økning i år	-1 452 281	
Nedbetalt tidligere	93 972	
Nedbetalt i år	400 089	
		-15 829 574
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-30 668 821

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1972		-5 244 400
Tilleggsinnskudd		-2 044 000
SUM BORETTSINNSKUDD		-7 288 400

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Midlertidig deposita: Sikkerhetsstillelse L.1057 nytt påbygg		-20 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-20 000

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd		7 288 400
Pantelån		30 668 821
TOTALT		37 957 221

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde per 31.12.2018 følgende bokførte verdi:

Bygninger		18 679 000
Tomt		2 490 274
TOTALT		21 169 274

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN

A) Forslag om endring av vedtektene

Fra styret

Forslag om endring av vedtektene kapittel 12-1 Generelt punkt B:

Nåværende tekst

B) Opprinnelig boflate kan utvides med 58 m². Påbygget skal ikke gå lengre ut fra opprinnelig fasade enn 3,6 m. De må oppføres på det areal som eksklusivt tilligger hver leilighet. Utvidelse av leilighet på fellesareal tillates ikke.

Endres til

B) Maksimalt tillatt tilleggsareal er 58 m² målt i bruksareal (BRA). BRA er alt areal målt fra innsiden av ytterveggene. Areal der takhøyden er lavere enn 1,9 meter regnes ikke med. Påbygget skal ikke gå lengre ut fra opprinnelig fasade enn 3,6 m. Det må oppføres på det areal som eksklusivt tilligger hver leilighet. Utvidelse av leilighet på fellesareal tillates ikke.

Forslag om endring av vedtektene kapittel 5-2 punkt 2:

Nåværende tekst

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

Endres til

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Gjelder også for soilrør med lufting. Beboer overtar ansvar for soilrør dersom det tilkobles nye avløp til eksisterende soilrør. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

B) Forslag om ny løsning for avfallshåndtering

Fra styret

Styret forslår at eksisterende avfallsløsning med skur skiftes ut til ny type avfallsløsning med dryppoppsamlere som består av nedgravde oppsamlingsenheter med nedkastpunkt på bakkeplan. Hver stasjon vil bestå av en beholder for restavfall og en beholder for papp og papir.

Oppsamlingsenhetene plasseres på følgende områder:

- En stasjon på A-feltet ved garasjene
- To stasjoner på B-feltet – en nede ved garasjene og en ved lekeplass oppe i gata
- En stasjon på C-feltet ved garasjene
- En stasjon på D-feltet ved postkassene

Kostnaden er budsjettet med kr. 1.700.000,- og finansieres ved låneopptak. Borettslaget har fått innvilget lån fra OBOS banken.

Styret gis fullmakt av generalforsamlingen til å gjennomføre prosjektet i løpet av 2019.

C) Forslag om prisfastsettelse for lading av elbil

Fra Viggo Strømsnes og Fredrik Boerenstam

Forslag til generalforsamling 2019 er å fastsette kr 200,- per mnd. for lading av hybridbil og opprettholde kr 400,- pr mnd. for lading av elbil.

Forutsatt at lading skjer på godkjent ladepunkt som er bekostet av beboer selv.

Styrets innstilling

Forslaget faller bort grunnet etablering av permanent ladeløsning med måler.

D) Forslag om skilting av gangveier

Fra Bentelill Sandberg og Frode G. Skulstad

Det settes opp skilt ved alle de små gangveiene inn til husrekkene: "Parkering på veien ikke tillatt. Innkjøring og stopp bare for bil med spesiell tillatelse. Barn leker."

Husordensreglene bør også ha et punkt om dette. De skiltene som allerede står der fra gammelt av bør fjernes og erstattes av nye. (Påskriften på disse er utdatert- ordet "invalid"=betyr"verdiløs" og passer dårlig i dagens språk.)

Styrets innstilling

Styret ser positivt på forslaget og foreslår at styret får i oppgave å gå gjennom og oppdatere skiltene i borettslaget slik at de er tydelige og i henhold til husordensreglene. Styret mener husordensreglene pkt. C. Boliggater og stikkveier og pkt. D. Trafikkavvikling ivaretar dette tilstrekkelig.

E) Forslag om presisering i husordensreglene

Fra Bentelill Sandberg og Frode G. Skulstad

Tilføyelse i husordensreglene (presisering) " Bakhagene er ikke egnet som ball-binge og veggene mellom naboer skal ikke brukes som mål for ballspill."

Styrets innstilling

Styret ser positivt på forslaget og ønsker å legge dette inn i husordensreglene pkt. B. Felles grøntanlegg, beplantninger og eget område

F) Forslag om oppfølging og informasjon til nye eiere

Fra Bentelill Sandberg og Frode G. Skulstad

Alle nye beboere, også leietakere, presenteres for husordensregler og må undertegne på at disse er lest og forstått. Dette må forklares/presenteres for dem på de forskjelliges nivå av norsk-kunnskaper/leseferdigheter. Vi har et trivelig bomiljø i borettslaget vårt. Naboer er hjelpsomme og hyggelige mot hverandre, det er vår erfaring. Men noe kunne altså vært enda bedre, dersom noen flere normer for bo-kultur ble felles målsetting.

Styrets innstilling

Styret bifaller forslaget og vil oppnevne en i styret som får dette som ansvar.

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

Lisbeth Flo	Olaus Fjørtofts vei 73
Espen Mathisen	Smiuvegen 229

B. Som styremedlem for 1 år foreslås:

Abobaker Shaukat Bhatti	Smiuvegen 25
-------------------------	--------------

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Odd Olstad (leder)	Smiuvegen 127
Siv Helgesen (<i>fratrer pga. flytting</i>)	Olaus Fjørtofts vei 27
Per Hjelle	Smiuvegen 95

C. Som varamedlem for 1 år foreslås:

1. Eivor Bjerkestrand	Smiuvegen 143
-----------------------	---------------

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Utpekes av styret	(<i>Naturlig at styreleder er delegert</i>)
-------------------	---

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Utpekes av styret

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Aisha Alam	Smiuvegen 191
Hege Skomakerstuen Larsen	Smiuvegen 145
Cathrine Klouman	Smiuvegen 17
Thor Mosvold	Olaus Fjørtofts vei 63

F. Som underutvalg foreslås:Områdekomité felt A

Nedre: Cathrine Klouman	Smiuvegen 17
Øvre: Saba Tekie Ghebremicael	Smiuvegen 47

Områdekomité felt B

Nedre: Per Hjelle	Smiuvegen 95
Musie Tekle	Smiuvegen 113
Øvre: Steinar Hallingstad	Smiuvegen 141
Przemyslaw D. Makulus	Smiuvegen 165

Områdekomité felt C

Nina Kristin Jørgensen	Olaus Fjørtofts vei 65
Morten Breen	Olaus Fjørtofts vei 41

Områdekomité felt D

Svein Sikle	Smiuvegen 209
Pål Myklebust	Smiuvegen 249

Garasjeutvalg

Amir Zharki	Smiuvegen 61
-------------	--------------

Fritidsansvarlige

Gry Merete Tveten	Smiuvegen 69
Erik Tønnesen	Smiuvegen 27
Kim Gråterud	Smiuvegen 93

I valgkomiteen for Nedre Stovner Borettslag
Asha Alam, Cathrine Klouman, Hege Skomakerstuen Larsen og Thor Mosvold

ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Styrets arbeid

Det er avholdt tolv styremøter samt et regnskapsmøte hos OBOS i perioden. Styremøtene blir avholdt i Stovnerkameratenes klubbhus ved Stovnerbanen.

Det er avholdt to beboermøter i perioden. Et i mai 2018 hvor skifte av tak og snømåking var tema og et i medio november 2018 hvor nytt avfallsanlegg, permanent løsning for lading av el-bil og Grøntkomite var tema.

Hovedsakene vi har jobbet med i denne perioden har vært fullføring av skifte av tak, løsning for permanent lading av el-biler i garasje og nytt avfallsanlegg. Skifte av tak ble påbegynt våren 2017 og ferdigstilt høst 2018. Vi har engasjert et eksternt firma som har gjort befaring etter ferdigstilling. Det ble oppdaget noen avvik, spesielt på takrenner og nedløp. Disse er nå rettet. Ny avfallsløsning og lading av el-bil ble det informert om på beboermøte i november.

Bakgrunnen for å etablere en permanent løsning for lading av el-bil er varsel om endring av borettslagsloven hvor beboere kan kreve å få lade el-bil i garasjen. Styret har innhentet tre tilbud. Styret vurderte ut fra pirs og forslag til løsning og vi valgte tilbudet fra elektriker'n Kjell Sæterøy og Charge365. Kostnaden vil bli lånefinansiert og vi søker Oslo kommune om støtte til prosjektet. Oslo kommune dekker inntil 20% av investeringskostnadene.

Styret har jobbet mye med en sak rundt utbygging av et rekkehus og klage fra naboer. Bakgrunnen er tolkning av vedtektene. Styret har fått en ekstern juridisk vurdering av tolkningen av vedtektene. Den bekreftet styrets tolkning, men med klare anbefalinger om å gjøre vedtektene tydeligere.

Våre bygninger begynner å bli gamle og det er stadig vedlikehold som kreves for å holde husene i en god stand. Vi har i perioden måtte rette to setningsskader på rekkehus. I tillegg har vi byttet en del gamle vinduer som har hatt råte eller som har vært ødelagt.

Styret

Se borettslagets hjemmeside på www.nsbl.no for kontaktinformasjon.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Snømåking og gressklipping

Borettslaget har avtale med Frode Gran om snømåking. Gressklipping Frode Gran.

Parkering

Borettslaget har egen garasje til hvert rekkehus. Gjesteparkering finnes på hvert felt, se for øvrig husordensreglene.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6659636. 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.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. **Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS** på telefon 22868398, 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.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Nedre Stovner Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Gets kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.get.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2019	Yttertak, vinduer, fundamentering	Skifte yttertak, vinduer, reparasjon av fundament på to rekkehus.
2017 - 2018	Nye tak og skifte av stoppekraner m.m.	Det er skiftet tak på alle husene bortsett fra noen få hus på D-feltet. Disse ferdigstilles vår 2018. Det er samtidig skiftet takrenner med ned-løp, pipehatter og tak-stiger i henhold til krav fra Oslo Brann og rednings-etat. Det er skiftet alle gamle stoppekraner i alle hus. Det er reparert fruktskade i S-15 med ny drenering og reparasjon av avløpskum ved S-15.
2016 - 2017	Asfaltering og trefelling	
2015 - 2016	Ytterkledning, maling, rør, m.m.	Alle kabler og skap er fjernet etter Canal Digital. Nye strøkasser på alle feltene. Reparasjon av fuktskader/brudd på rør i Smiuvegen 15 og Smiuvegen 203. Alle husene har nå ny panel og alle er malt med SINK (lik garasjene). Alle verandaer har liggende panel iht. våre vedtekter. Garasjene - etterkontroll er foretatt.
2014 - 2015	Fibernet, piper, luftekanaler, m.m.	Nytt kabelanlegg med fiber fra, Get Alle pipene er feid av Feie & tilsynstjenester AS Byttet rørledning Smiuv. 153-155 Rep. av fuktskader Smiuv. 17, 21- 23 og 163-165 Luftekanalene er feid av Norsk Muggsoppsanering AS
2012 - 2013	Nye garasjer, brannvern, asfalt, m.m.	Reparasjon av rørgate ved Smiuv.179-185. Gift i alle kummene v/Rentokil AS. Nye postkasser. Nytt brannslukningsapparat m/2 røykvarslere. Tømming av alle sandfangkummer. Opparbeidelse og ny asfalt i O. Fjørtoftsvei 15-41 146 Nye garasjer ferdigstilt.
2011 - 2012	Ytterpanel	Alt dårlig ytterpanel er skiftet, samt overbygg i hht. vedlikeholdsrapporten fra Wito AS. Byttet tak etter lekkasje på en bolig.
2010 - 2011	Tak, takrenner og vannrør	Helt/delvis ombygging av tak på 7 boliger. Diverse reparasjoner av takrenner/nedløp. Innkassing av vannrør under hus.
2009 - 2009	Utskifting av alle opprinnelige vinduer	Utbedring av påbygg med råte.
2007 - 2008	Vedlikehold av påbygg og tak	Skiftet defekte vinduer og balkongdører.
2006 - 2007	Rehabilitering	Husene beises, vinduene males og grunnmur repareres og males. Dårlige vinduer byttes. Reparasjon av takrenner og nedløp. Sjette tak og fjerne mose. Sjette drenering . Rep. jording.
2001 - 2002	Ny takpapp på 32 garasjer	
1994 - 1994	Våtrom og bunnledninger	Våtromsinspeksjon og videoinspeksjon av bunnledninger og avtrekk.
1993 - 1993	Vindusutskifting	4 vinduer i hver leilighet ble byttet. Noen andelseiere byttet flere vinduer.
1992 - 1992	Nye tak	Det ble lagt nye tak og de første vinduene ble skiftet.