

Til beboerne i Kampenmek 2 Borettslag

Vi ønsker deg velkommen til ordinær generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2012. Styret håper du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. 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 ordinær generalforsamling 2013

Ordinær generalforsamling i Kampenmek 2 Borettslag avholdes mandag 29. april 2013 kl. 19.00-20.30 på Best Western Kampen Hotel, Kjølberggata 29.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2012

- A) Årsberetning og regnskap for 2012
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 10.04.13

Styret i Kampenmek 2 Borettslag

Linda B. Pettersen

Hallvard Eide Skaare

Jo Carlsen

for Knut Skjellnan

ÅRSBERETNING FOR 2012

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

Styret

Leder	Linda B. Pettersen	2012-2013
Styremedlem	Hallvard Eide Skaare	2012-2014
Styremedlem	Knut Skjellnan	2012-2014
Varamedlem	Jo Sperre Carlsen	2012-2013
Varamedlem	Rolf Johannessen	2012-2013

Valgkomiteen

Haagen Guttu	2012-2013
Janne Vaarum	2012-2013

Styrets medlemmer består i dag av 1 kvinne og 2 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 75 andelsleiligheter.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 892786062, ligger i bydel 1 Gamle Oslo i Oslo kommune og har adresse Sverresgate 5 og 9.

Borettslaget har følgende gårds- og bruksnummer 231- 442.

Borettslagets hovedformål er å gi andelseierne borettsrett til egen bolig i borettslaget.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Borettslaget har ingen ansatte.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid siste år

- Ferdigstillelse bytte av ytterdører og chip nøkkelsystem påbegynt av det forrige Styret.
- Installasjon av ny port mot Sverres gate
- Flere beboere klagde på bråk fra ventilasjonsanlegg, spesielt på badene. Anlegget ble justert og ser nå ut til å fungere mye bedre.
- Diverse vedlikeholdsarbeid for å holde gården i stand.
- Bakgården har blitt beplantet. Her vil Styret rette en stor takk til Arlene og Oddvar Moi for en fantastisk jobb!
- Styret har innhentet tilbud og byttet vaktmester, noe som har redusert vaktmesterkostnadene våre med 50%.
- Det har blitt rapportert om problemer med ringeklokkene. Disse problemene har blitt løst i samarbeid med leverandøren.
- Bodtaket i bakgården har blitt ferdigstilt, og Styret har forhandlet frem en løsning med utbygger på fordeling av kostnader for dette. I denne sammenheng har også beløpet Borettslaget hadde utestående på meglers sperrede konto blitt utbetalt til Borettslaget.
- Styret har skaffet ny advokat i OBOS.
- Opprydning i kontrakt med Canal Digital
- Styret har innhentet tilbud om refinansiering av Borettslaget lån, og flyttet dette over til OBOS Lån & Spar.

Saker det fortsatt jobbes med

- Konflikt med FIBA om fordeling av felleskostnader i Sameiet står fremdeles uavklart.
- Det gjenstår fremdeles å avklare hvilke muligheter vi har til å få endret på inngangspartiet til bygget for å gjøre dette mer handikapvennlig.
- Det er fremdeles et problem at beboere kaster ting i søppelkassene som ikke hører hjemme der.
- Det arbeides med å avklare om ventilasjon i trappoppganger, vaskerom og varmtvannsberederrom må installeres.
- Rekkverket langs gangveien fra bakgården ned mot porten må repareres da det er sprekker i betongen.
- Byggets gangarealer og trapper trenger en nedvask. Dette er bestilt, og utføres før 17. mai.
- Dugnadsdato satt

ÅRSREGNSKAPET FOR 2012

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 2013.

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

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

Inntekter

Inntektene i 2012 var til sammen kr 6 993 837.

Andre inntekter består i hovedsak av innkrevning av utlegg borettslag har lagt ut for sameie.

Kostnader

Driftskostnadene i 2012 var på kr 2 814 668.

Avvik i forhold til budsjett for kostnader knyttet til drift og vedlikehold skyldes grunnet arbeid med bodtak, utskiftning av dører og ekstraordinære heiskostnader.

Avvik i forhold til budsjett for kostnader knyttet til kabel-tv skyldes endring av avtale, vedtatt maxipakke 12 mbit bredbånd.

Resultat

Årets resultat på kr 11 200 854 foreslås overført til egenkapital.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2012 ble det ekstraordinært innbetalt kr 11 644 433 på IN-ordningen.

Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr -443 579.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2012 utgjorde kr 1 293 740.

For øvrig vises det til de enkelte tallene og notene i regnskapet.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2012 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BUDSJETT FOR 2013

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2013. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Kommunale avgifter

Vann- og avløpsavgiften øker med 6 %, mens renovasjonsavgiften blir uendret. Feieravgiften øker med 50 %.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2012.

Lån

Borettslaget har lån i OBOS Lån & Spar.

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

Innskuddsrente i OBOS (pr. 1.1.2013)

Renter på driftskonto:	0,25 % for alle innskudd
Renter på sparekonto:	3,30 % for innskudd under kr 500 000
	3,35 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000
	3,40 % for innskudd over kr 2 000 000

Felleskostnader

Budsjettet er basert på følgende endringer fra 1. januar 2013

Kategori Felleskostnader	-7,5 %
Kategori Kabel-tv	kr 140,-
Kategori Bredbånd (ny kategori)	kr 289,-

I budsjettet er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 10.04.2013
Styret i Kampenmek 2 Borettslag

Linda B. Pettersen

Hallvard Eide Skaare

Jo Carlsen

for Knut Skjellnan



Tlf: 23 11 91 00
Fax: 23 11 91 01
www.bdo.no
Org. nr. 993 606 650 MVA

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Kampenmek 2 Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Kampenmek 2 Borettslag, som viser et overskudd på kr 11 200 854. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2012, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og forretningsfører finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Kampenmek 2 Borettslag per 31. desember 2012, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.



Revisors beretning - 2012 - Kampenmek 2 Borettslag, side 2

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon", mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 29. april 2013
BDO AS

Merete Otterstad Sandsnes /s/
Statsautorisert revisor

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
A. DISP. MIDLER PR. 01.01	1 842 248	1 165 037	1 842 248	1 293 740
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskap)	11 200 854	6 754 399	36 307	31 714
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 14	-11 644 433	-5 846 445	0	0
Endring i langs.fordr. Fellesanlegg	-104 930	-230 744		
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-548 509	677 210	36 307	31 714
C. DISP. MIDLER PR. 31.12	1 293 740	1 842 248	1 878 555	1 325 454
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 657 505	2 114 649		
Kortsiktig gjeld	-363 766	-272 401		
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12	1 293 740	1 842 248		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		4 645 618	4 910 746	5 008 968	4 492 056
Innkrevde felleskostnader	2	2 264 568	1 553 472	2 264 568	2 252 441
Andre inntekter	3	83 651	1 350 121	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		6 993 837	7 814 339	7 273 536	6 744 497
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 805	-14 805	-14 805	-16 920
Styrehonorar	5	-105 000	-105 000	-105 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-9 429	-6 445	-12 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-97 448	-93 745	-96 000	-99 500
Konsulenthonorar	7	-38 918	-140 641	-81 000	-32 000
Drift og vedlikehold	8	-951 841	-310 251	-141 000	-225 000
Forsikringer		-43 778	-84 938	-85 000	-45 000
Kommunale avgifter	9	-190 249	-174 617	-192 500	-372 000
Kostnader sameie		-487 826	-416 628	-647 424	-336 663
Energi/fyring		-231 803	-294 946	-350 000	-300 000
Kabel-/TV-anlegg		-356 053	-141 018	-268 200	-400 000
Andre driftskostnader	10	-287 518	-237 215	-235 300	-280 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 814 668	-2 020 248	-2 228 229	-2 235 783
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		4 179 169	5 794 091	5 045 307	4 508 714
Innbetalt andel fellesgjeld		11 644 433	5 846 445	0	0
DRIFTSRESULTAT		15 823 602	11 640 536	5 045 307	4 508 714
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	24 122	24 992	0	0
Finanskostnader	12	-4 646 870	-4 911 129	-5 009 000	-4 477 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 622 748	-4 886 137	-5 009 000	-4 477 000
ÅRSRESULTAT		11 200 854	6 754 399	36 307	31 714
Overføringer:					
Til annen egenkapital		11 200 854	6 754 399		

BALANSE

	Note	2012	2011
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	147 411 000	147 411 000
Tomt		16 000 000	16 000 000
Langsiktige fordringer	19	232 177	127 248
SUM ANLEGGSMIDLER		163 643 177	163 538 248
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		36 382	53 684
Kundefordringer		6 997	0
Kortsiktige fordringer		0	81 273
Driftskonto i OBOS		1 614 126	1 979 692
SUM OMLØPSMIDLER		1 657 505	2 114 649
SUM EIENDELER		165 300 683	165 652 897
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 75 * 5000		375 000	375 000
Opptjent egenkapital	14	19 701 795	8 500 941
SUM EGENKAPITAL		20 076 795	8 875 941
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	99 287 322	110 931 755
Borettsinnskudd	16	45 572 800	45 572 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		144 860 122	156 504 555
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		99 090	115 953
Leverandørgjeld		165 695	129 095
Påløpne renter		0	27 353
Annen kortsiktig gjeld	17	98 981	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		363 766	272 401
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		165 300 683	165 652 897
Pantstillelse	18	554 572 800	554 572 800
Garantiansvar	19	11 211	30 371

OSLO, 10.04.2013,

STYRET FOR KAMPENMEK 2 BORETTSLAG

LINDA B. PETTERSEN

HALLVARD EIDE SKAARE

JO CARLSEN FOR
KNUT SKJELLNAN**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. OBOS betaler forskuddstrekk til denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser. Samtidig blir posten avsatt i selskapets balanse. Skattetrekket blir belastet selskapets driftskonto ved terminforfall.

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i laget det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Brensel	262 680
Felleskostnader	1 733 688
Kabel-TV	268 200
Reg.kapitalkostnader (IN)	-129 518
Kapitalkostnader (IN)	4 775 136
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-4 645 618
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 264 568

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Sverres gt 5 sameie	76 806
Heis	6 783
Opprydning reskontro	62
SUM ANDRE INNTEKTER	83 651

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 805
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 805

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 2011/2012, og er på kr 105 000. I tillegg har styret fått dekket mat for kr 5 000 jfr. note 10.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 429

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-17 128
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 790
SUM KONSULENTHONORAR	-38 918

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

R. Bergersen A/S, låssystem	-151 274
Tømremester Jan H. Norbeck AS, dørautomatikk	-201 698
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-352 972
Drift/vedlikehold bygninger	-422 801
Drift/vedlikehold elektro	-4 513
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 734
Drift/vedlikehold heisanlegg	-157 822
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-951 841

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-190 249
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-190 249

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 262
Verktøy og redskaper	-4 245
Driftsmateriell	-3 554
Lyspærer og sikringer	-2 243
Vaktmestertjenester	-78 893
Renhold ved firmaer	-168 095
Andre fremmede tjenester	-2 766
Kontor- og datarekvisita	-79
Trykksaker	-1 284
Møter, kurs, oppdateringer mv	-1 750
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 000
Andre kontorkostnader	-2 212
Porto	-9 926
Bankgebyr	-860
Velferdskostnader	-351
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-287 518

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	7 195
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	6 397
Andel renteinntekter Sverresgt 5 sameie	10 530
SUM FINANSINNTEKTER	24 122

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter lån OBOS	-795 264
Renter lån DNB	-3 840 104
Etableringsgebyr lån OBOS	-10 000
Gebyr lån DNB	-150
Gebyr lån OBOS	-150
Andel renter Sverresgt 5 sameie	-458
Andre rentekostnader	-744
SUM FINANSKOSTNADER	-4 646 870

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2008	147 411 000
SUM BYGNINGER	147 411 000

Tomten er kjøpt.

Gnr.231/bnr.442

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 150 917
Egenkapital fra IN tidligere	6 906 445
Egenkapital fra IN 2012	11 644 433
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	19 701 795

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS

Renter 31.12: 3,95%, løpetid 38 år

Opprinnelig, 2008	-117 838 200
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	6 906 445
Nedbetalt i år, IN	11 644 433
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-99 287 322

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 1/4 2018.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

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. Estimater 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.

Leilighetsnr	Lån OBOS	Første avdrag 30/10-2018 Endring i felleskostnader fra 01/10-2018
14		200
24, 25		1 600
56		1 650
21, 22, 39, 40, 41		1 700
36, 37, 53, 54, 55		1 750
50, 51		1 800
10, 19, 63, 64		1 850
9, 34		1 900
65		1 950
13, 28, 66, 67		2 000
48, 75		2 050
49		2 100
23, 47		2 200
18, 38, 58		2 250
2, 6, 52, 57, 60		2 300
1, 5, 35		2 400
3, 12, 15, 17, 61		2 450
27, 31, 32, 33		2 500
45, 46, 62, 74		2 550
4		2 900
59		2 950
70, 73		3 050
69		3 100
72		3 150
68		3 350
71		3 500
43		4 050

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008	-45 572 800
------------------	-------------

SUM ORETTSINNSKUDD	-45 572 800
---------------------------	--------------------

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto	-98 981
-----------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-98 981
-----------------------------------	----------------

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 163 411 000 sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2012 en bokført verdi på kr 163 411 000.

NOTE: 19**GARANTIANSVAR / ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 83,65 % av Sverresgt 5 sameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Sverresgt 5 sameie og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Sverresgt 5 sameie og utgjør kr 11 211.

Selskapets andel i Sverresgt 5 sameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat i Sverresgt 5 sameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Vedlegg til årsmeldingen

Orientering om borettslagets drift.

Vaktmestertjeneste

Sameiet Sverresgate 5 og Kampenmek 4 borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Frode Gran AS.

Parkering

Parkeringsplasser i kjelleren i egen seksjon. Utbygger Kampen Mek 2 AS v/Fiba Eiendom AS eier alle plassene og leier de ut til beboere. Kontaktpersoner er Baard Kjelsaas, bk@fiba.no og Cathrine Fiane, cf@fiba.no

Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79264934. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, 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 brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe 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

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser.

Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.03 og 30.09 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Aktuelt beløp for innbetaling **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom denne fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir refundert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS (tidligere Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond) for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Kabel-TV

Canal Digital er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Canal Digital på telefon 06090 eller besøke deres nettside www.canaldigital.no.

Energimerking

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