

Til andelseierne i Lakkegården 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 Lakkegården 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 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 generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Lakkegården Borettslag
avholdes tirsdag 28. mai 2019 kl. 18.00, Vahl skole.

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) Forbud mot røyking på balkonger og terrasser
- B) Endring av vedtekter, sammenslåing leiligheter
Innkomne forslag er tatt inn på s. 19-20

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 18.03.2019
Styret i Lakkegården Borettslag

Åsmund Skeie /s/ Hallvard Øren /s/ Anne Camilla Bergkvist /s/

Bjørn Carstensen Hoff /s/ Arne Riiber /s/

Protokoll fra ordinær generalforsamling kan du få ved å henvende deg til styret.
Protokollen legges ut på borettslagets hjemmesider.

ÅRSRAPPORT FOR 2018

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Åsmund Skeie	Heimdalsgata 21
Styremedlem	Hallvard Øren	Heimdalsgata 19
Styremedlem	Anne Camilla Bergkvist	Heimdalsgata 21
Styremedlem	Bjørn Carstensen Hoff	Heimdalsgata 23
Styremedlem	Arne Riiber	Heimdalsgata 21
Varamedlem	Espen Aleksander Evjenth	Heimdalsgata 21
Varamedlem	Geir T Hem	Heimdalsgata 21
Varamedlem	Evy Hillestad	Heimdalsgata 21

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Åsmund Skeie		Heimdalsgata 21
Varadelegert		
Arne Riiber		Heimdalsgata 21

Valgkomiteen

Marie T E Granbom		Heimdalsgata 21
-------------------	--	-----------------

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Lakkegården Borettslag

Borettslaget består av 69 andelsleiligheter som utgjør seksjon 1 i eierseksjonssameiet Lakkegården.

Lakkegården Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984600305, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Heimdalsgata 19-23

Gårds- og bruksnummer :
230 360

Første innflytting skjedde i 2003. Tomten, kjøpt i 2003 er på 3 000 m².

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Lakkegården Borettslag har ingen personer ansatt. Det er ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget 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 rettvise 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 5 092 744.

Andre inntekter består i hovedsak av inntekter fra seksjon 2, lekeplass heri også fra Oslo Kommune, avregning seksjon 2 og 3, Bomiljøtilskudd,

Kostnader

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 3 110 666.

Resultat

Årets resultat på kr 3 004 780 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2018 ble det innbetalt ekstraordinært kr 1 527 347 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 1 477 433.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2018 kr 814 833 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2018 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 700 000 til større vedlikehold som blant annet omfatter kameraovervåking.

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 vært variable og er vanskelige å anslå. Som følge av en varm sommer i Norge i 2018 økte strømprisene rundt budsjetteringstidspunkt.

Forsikring

Forsikringspremien for 2019 øker. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lakkegården Borettslag.

Lån

Lakkegården Borettslag har ett lån i Handelsbanken (IN-lån) med flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2019)

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2019

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. 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 verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet kunne redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2019.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

EIERSEKSJONSAMEIET LAKKEGÅRDEN

Borettslaget er medeier i sameiet Eierseksjonssameiet Lakkegården. Til orientering er fordelingsregnskapet pr. 31.12.2018 satt inn bakerst i årsrapporten.



Til generalforsamlingen i Lakkegården Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Lakkegården 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



Uavhengig revisors beretning – Lakkegården Borettslag

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 avvirket.

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. Betryggende 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/revisionsberetninger>.

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, 5. april 2019
PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

LAKKEGÅRDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 984 600 305

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 PR. 01.01.		657 473	886 395	657 473	814 833
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 004 780	3 677 567	1 340 000	1 033 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 320 073	-1 356 489	-1 331 000	-1 328 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-1 527 347	-2 550 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		157 360	-228 922	9 000	-295 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		814 833	657 473	666 473	519 833
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 784 446	1 350 334		
Kortsiktig gjeld		-969 613	-692 861		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		814 833	657 473		

LAKKEGÅRDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 984 600 305

RESULTATREGNSKAP

	Note Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
DRIFTSINNEKTER:				
Kapitalkostnader	1 856 847	1 984 363	1 896 000	1 842 000
Innkrevde felleskostnader	2 2 786 236	2 639 252	2 779 000	2 779 000
Andre inntekter	3 449 661	146 781	645 000	150 000
SUM DRIFTSINNEKTER	5 092 744	4 770 396	5 320 000	4 771 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	4 -14 100	-14 100	-14 500	-14 000
Styrehonorar	5 -100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6 -4 875	-4 750	-5 500	5 000
Forretningsførerhonorar	-111 870	-109 140	-112 500	-114 500
Konsulenthonorar	7 -4 990	-5 111	-5 000	-6 000
Kontingenter	-13 800	-13 800	-14 000	-14 000
Drift og vedlikehold	8 -727 027	-817 693	-1 030 000	-700 000
Forsikringer	-210 317	-205 318	-210 000	-232 000
Kommunale avgifter	9 -495 566	-456 074	-482 500	-519 500
Energi/fyring	10 -820 634	-656 450	-700 000	-804 000
TV-anlegg/bredbånd	-242 701	-218 500	-234 000	-250 000
Andre driftskostnader	11 -364 786	-448 423	-500 000	-450 000
SUM DRIFTSKOSTNADER	-3 110 666	-3 049 359	-3 408 000	-3 209 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:	1 982 077	1 721 037	1 912 000	1 562 000
Innbetalt andel fellesgjeld	1 527 347	2 550 000	0	0
DRIFTSRESULTAT	3 509 424	4 271 037	1 912 000	1 562 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	12 32 185	35 093	5 000	5 000
Finanskostnader	13 -536 829	-628 564	-577 000	-534 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER	-504 644	-593 471	-572 000	-529 000
ÅRSRESULTAT	3 004 780	3 677 567	1 340 000	1 033 000
Overføringer:				
Til annen egenkapital	3 004 780	3 677 567		

LAKKEGÅRDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 984 600 305

BALANSE

	Note	2018	2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	152 050 000	152 050 000
SUM ANLEGGSMIDLER		152 050 000	152 050 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		140	0
Kortsiktige fordringer	15	596 284	520 746
Driftskonto OBOS-banken		989 954	363 345
Sparekonto OBOS-banken		198 068	466 243
SUM OMLØPSMIDLER		1 784 446	1 350 334
SUM EIENDELER		153 834 446	153 400 334
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 69 * 100		6 900	6 900
Annen egenkapital	16	85 404 455	82 399 675
SUM EGENKAPITAL		85 411 355	82 406 575
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	21 845 378	24 692 798
Borettsinnskudd	18	45 608 100	45 608 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		67 453 478	70 300 898
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		821 089	534 538
Påløpte renter		43 860	49 501
Påløpte avdrag		104 664	108 822
SUM KORTSIKTIG GJELD		969 613	692 861
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		153 834 446	153 400 334

Pantstillelse	19	152 043 100	152 043 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2019,

Styret i Lakkegården Borettslag

Åsmund Skeie /s/

Hallvard Øren /s/ Anne Camilla Bergkvist /s/

Bjørn Carstensen Hoff /s/

Arne Riiber /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-forningelse. Tomter avskrives ikke.

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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 andelseiernes side inntektføres i selskapet 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 pantobligasjonen 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**

Felleskostnader	2 044 140
Fyring/varmt vann	687 108
Garasjeleie	55 500
Eiendomsskatt	9 528
Kapitalkostnader på IN-lån	1 855 401
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 446
Overført til kapitalkostnader	-1 856 847
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 796 276

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-10 040
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 786 236

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Lekeplass	127 863
Avregning for seksjon 2 og 3	134 815
Bomiljø tilskudd	134 000
Urtegata 6, Andel kostnader drift og vedlikehold	52 983
SUM ANDRE INNTEKTER	449 661

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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 100 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 20 504, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-3 300
OBOS Prosjekt	-1 690
SUM KONSULENTHONORAR	-4 990

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-83 579
Drift/vedlikehold VVS	-363 118
Drift/vedlikehold elektro	-7 054
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-34 107
Drift/vedlikehold heisanlegg	-125 261
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 794
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-24 652
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-35 148
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-3 316
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-727 027

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-17 635
Vann- og avløpsavgift	-289 811
Renovasjonsavgift	-188 120
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-495 566

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-85 875
Fjernvarme	-734 759
SUM ENERGI / FYRING	-820 634

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-12 660
Lyspærer og sikringer	-1 325
Vaktmestertjenester	-99 645
Vakthold	-120 673
Renhold ved firmaer	-80 386
Snørydding/gressklipping	-11 768
Andre fremmede tjenester	-5 904
Kontor- og datarekvisita	-2 791
Trykksaker	-1 359
Andre kostnader tillitsvalgte	-20 504
Andre kontorkostnader	-734
Porto	-1 362
Bank- og kortgebyr	-2 376
Velferdskostnader	-3 301
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-364 786

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	968
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 825
Kundeutbytte fra Gjensidige	29 392
SUM FINANSINNTEKTER	32 185

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-55
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-536 774
SUM FINANSKOSTNADER	-536 829

NOTE: 14**BYGNINGER**

Tilgang 2005	152 050 000
SUM BYGNINGER	152 050 000

Tomten ble kjøpt i 2003.

Gnr.230/bnr.360

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

NOTE: 15**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	2 787
For lite innkrevd a-konto fra seksjon 2 og 3	14 815
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019)	578 682
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	596 284

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

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	52 263 537
Egenkapital fra IN tidligere	62 622 340
Egenkapital fra IN 2018	1 527 347
Reduksjon EK fra IN	-31 008 769
SUM ANNEN EGENKAPITAL	85 404 455

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: 17**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken	
Renter 31.12: 2,35% , løpetid 30 år	
Opprinnelig, 2003	-106 435 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	19 119 863
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 320 073
Nedbetalt tidligere, IN	62 622 340
Nedbetalt i år, IN	1 527 347
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-21 845 377

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2003	-45 608 100
SUM BORETTSINNSKUDD	-45 608 100

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	45 608 100
Pantelån	21 845 378
Påløpte avdrag	104 664
Beregnete IN-forpliktelser	33 140 918
TOTALT	100 699 060

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2018 følgende bokførte verdi:

Bygninger	152 050 000
TOTALT	152 050 000

FORSLAG

Sak 4 A) Forbud mot røyking på balkonger og terrasser

Forslag innkommet fra Terje Kristoffer Nilssen

Røyking er i dag tillatt i bakgården, både på individuelle balkonger/terrasser og ved inngangspartiene. Dette kan tidvis være til sjenanse for naboer, spesielt hvis det skjer på kvelds- og nattetid. Det er heller ikke alltid lett å kontakte vedkommende, i og med at det skal være ro i bakgården etter kl 20.00. Ifølge Norges Astma- og Allergiforbund kan borettslag forby røyking på balkonger og terrasser, da disse som hovedregel er å anse som fellesareal.

Forslag til vedtak: Husordensreglene endres iht enten a) eller b) nedenfor.

a) Totalforbud mot røyking på balkonger, terrasser og fellesområder

Endring av § 3, Bruk av uteområdene, foreslås å suppleres med et nytt avsnitt:
"Røyking er ikke tillatt på balkonger, terrasser, eller i noen av borettslagets fellesområder."

b) Forbud mot røyking på balkonger, terrasser og fellesområder etter kl 22.00 (evt 23.00)

Endring av § 2 Ro, første avsnitt. Avsnittet lyder per i dag som følger: "Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på utefellessområder. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Det skal være ro i bakgården etter kl. 20.00."

Avsnittet foreslås å suppleres med "*Røyking er ikke tillatt i bakgården, på balkonger eller terrasser, og skal kun skje utenfor fellesområdene etter dette tidspunkt.*"

Sak 4 B) Endring av vedtekter mht sammenslåing av leiligheter

Forslag innkommet fra Styret

Styret foreslår en presisering av vedtektene vedrørende muligheten for å slå sammen to leiligheter. Per i dag er det ingen begrensninger på å slå sammen to leiligheter og det er heller ikke nødvendig med generalforsamlingens samtykke i slike tilfeller. Kun i tilfeller der antallet andeler i borettslaget foreslås økes skal dette godkjennes i generalforsamling; men det er ikke nødvendig om dette antallet reduseres.

En sammenslåing av andeler og derpåfølgende reduksjon av antall andeler kommer imidlertid i konflikt med vedtektene på enkelte punkter:

- a) Ved ervervelse av en ny andel vil en andelseier eie to andeler samtidig og strider mot vedtektenes § 2-1 (2): "*Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel.*" For å kunne slå sammen andelene må andelseier dermed gis dispensasjon fra denne regelen. Dispensasjonen må gis for et hensiktsmessig

tidsrom som gir andelseier anledning til å søke plan- og bygningsetaten (PBE) om rammetillatelse til en fysisk sammenslåing av leilighetene. Videre bør andelseier gis muligheten til å velge hvilken andel hun/han ønsker å beholde dersom rammesøknaden ikke innfris.

- b) Dersom begge andelene disponerer parkeringsplass må andelseier gis dispensasjon fra regelen om at hver andel kun kan eie én parkeringsplass, som spesifisert i vedtektenes § 3-5 (1). Dispensasjonen må gis for et hensiktsmessig tidsrom som gir andelseier anledning til å selge parkeringsplassen sin til en annen andelseier uten parkeringsplass.

For boder vil det være hensiktsmessig at disse overdras til den nye sammenslåtte andelen, ettersom størrelsen på bodene følger størrelsen på andelen.

Når det gjelder fordeling av felleskostnader foregår dette med utgangspunkt i størrelsen på andelen i kvadratmeter. Dermed vil ikke en sammenslåing av andeler påvirke dette forholdet. Unntaket er borettslagets leie av TV- og internettjenester som fordeles likt per andel. Her vil borettslaget måtte reforhandle kontrakten med Get AS og be om en reduksjon i antallet abonnementer, med mindre andelseier ønsker å beholde begge abonnementene for hver av tilkoblingspunktene i de opprinnelige andelene.

Et annet forhold av mer prinsipielt grunnlag knytter seg til formålet med sammenslåingen. En sammenslåing av leiligheter kan være hensiktsmessig av flere årsaker. Både kan det åpne for at andelseiere lettere kan flytte internt i borettslaget, samtidig som det er uttalt ønske og behov fra myndighetenes side å øke andelen av tre- og fireromsleiligheter i Oslo sentrum. På den annen side ønsker vi ikke at en sammenslåing leder til en større andel utleieboliger og gjennomstrøm, ved at andelene slås sammen, men *de facto* holdes adskilt, hvorpå én av andelene brukes som utleieobjekt. Det er imidlertid vanskelig å bruke vedtektene til å begrense utleie av hele eller deler av en sammenslått andel, annet enn å følge bestemmelsene vi har for borettslagets andeler per i dag.

Forslaget nedenfor beskriver en *presisering* av vedtektene. Dersom vedtatt vil borettslaget leie inn juridisk kompetanse til å forfatte en tekst som egner seg til bruk i vedtektene.

Forslag til vedtak: Vedtektene oppdateres med følgende presiseringer:

1. Ved ervervelse av en ny andel for sammenslåing med eksisterende andel gis andelseier dispensasjon fra regelen om å ikke kunne eie to andeler samtidig i seks måneder i fra overtagelsesdato. Innen tidsfristens slutt skal andelseier *enten* presentere styret med innvilget rammetillatelse og tidsplan for sammenslåing *eller* legge ut én av andelene til salgs. Om rammetillatelsen ikke er innvilget innen tidsfristen utløp skal én av andelene legges ut til salg.
2. Dersom begge andelene disponerer parkeringsplass gis andelseier dispensasjon fra regelen om at hver andel kun kan eie én parkeringsplass i et tidsrom på seks måneder. Innen tidsfristens slutt skal andelseier selge én av parkeringsplassene til en annen andelseier uten parkeringsplass. Dersom parkeringsplassen ikke er solgt ved tidsfristens slutt overdras bruksretten for parkeringsplassen til borettslaget, som deretter kan leie ut parkeringsplassen inntil andelseier får solgt den videre.

Beboere informeres når den endelige teksten med endringene til vedtektene foreligger.

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

Åsmund Skeie Heimdalsgata 21

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Anne Camilla Bergkvist Heimdalsgata 19

Carl Petter Gahre Heimdalsgata 21

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Hallvard Øren Heimdalsgata 19

Arne Riiber Heimdalsgata 21

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Evy Hillestad Heimdalsgata 21

2. Geir T Hem Heimdalsgata 21

3. Espen Evjenth Heimdalsgata 21

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Åsmund Skeie Heimdalsgata 21

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Arne Riiber Heimdalsgata 21

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Marie T. E. Granbom Heimdalsgata 21

Bjørn Carstensen Hoff Heimdalsgata 23

I valgkomiteen for Lakkegården Borettslag

Marie T E Granbom

Annen informasjon om borettslaget

STYRETS ARBEID 2018 - 2019

Styret har avholdt seks ordinære styremøter siden forrige generalforsamling og det har blitt behandlet til sammen 54 saker ila det siste året. Styrets medlemmer har fordelt ansvaret for forskjellige arbeidsoppgaver seg i mellom; mindre saker blir fulgt opp fortløpende og større saker blir tatt opp til formell behandling under styremøtene.

Generalforsamlingen i 2018 valgte inn seks medlemmer, 3 styremedlemmer (inkl. styreleder) og 3 varamedlemmer. De siste to medlemmene var ikke på valg. I tillegg ble det valgt inn en ny valgkomité.

Borettslagets økonomi

Borettslaget styrket sin likviditet i 2018 og skyldes primært lavere enn forventet drift- og vedlikeholdsutgifter. I tillegg har også fjorårets økning i innkrevde felleskostnader medvirket til en gradvis styrking av borettslagets disponible midler, i tråd med styrets overordnede mål om å forvalte borettslagets eiendom og økonomi på en ansvarlig og forutsigbar måte.

Drift og vedlikehold

Styret vurderer fortløpende borettslagets drifts – og vedlikeholdskontrakter med eksterne leverandører, og i fjor høst skiftet vi leverandør av vaktjenester til Nokas AS, samtidig med at vi oppgraderte borettslagets sikkerhets- og overvåkningsanlegg. Videre har det vært nødvendig med en fortløpende utskifting av borettslagets sensorstyrte lysarmaturer, etter at disse begynte å slukne, men arbeidet gjennomføres av leverandør som en garantisak.

Når det gjelder tilrettelegging for fremtidige behov, har etableringen av ladepunkter for el-biler i garasjeanlegget dessverre blitt forsinket på grunn av feil i det opprinnelige tilbudet fra Bravida AS. Vi har nå valgt ny leverandør og gleder oss til snart å kunne tilby egne ladepunkt til beboere med garasjeplass.

utearealene har styret reforhandlet fordelingsbrøken for drift og vedlikehold av lekeplassen med eier av barnehageseksjonen, OBOS Eiendomsdrift, fra 50/50 til 80/20. Dermed gjenspeiler kostnadsfordelingen bruksmengden på mer rettferdig vis. Videre er det satt opp en redskapsbod for hagearbeid ved sykkelstativene som disponeres av hagegruppen og er åpen for alle beboere. I det hele tatt utgjør bakgården vår en viktig ressurs for felles trivsel og et sunt miljø og styret planlegger å utrede mulighetene for en oppgradering av utearealene i året som kommer.

Årets dugnad ble avholdt i begynnelsen av mai, og som i tidligere år var det preget av et bredt oppmøte, en herlig stemning og en dugnadsånd helt på høyde med de beste internasjonale.

Forsikring og reklamasjon

Borettslaget har hatt to forsikringssaker det siste året, den ene forårsaket av et innbrudd, det andre knyttet til skjeggkre. Hva gjelder sistnevnte har styret vært i kontakt med skadedyrfirma og fulgt deres anbefalinger om utplassering av feller. Det fåtall skjeggkre som er påvist i gjeldende tilfelle er ikke grunn til bekymring, og styret følger opp saken fortløpende.

Nyhetsbrev

Styret har holdt fast ved sin målsetning om å gi ut regelmessige nyhetsbrev med relevant informasjon til beboere, i tillegg til å benytte seg av oppslagstavlene i oppgangene, Facebook og borettslagets hjemmeside på www.lakkegarden.no.

Felles trivsel

Tradisjon tro ble det også i år satt opp juletre i bakgården og arrangert en gløggften i anledning adventstiden, til stor glede for styret og deltakerne.

Styret

Styret har postkasse utenfor Heimdalsgata 21 og kan nås på e-post:

lakkegarden@hotmail.com Hver oppgang har en egen kontaktperson i styret de kan velge å henvende seg til direkte. Nødvendig informasjon er tilgjengelig på borettslagets hjemmesider www.lakkegarden.no

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.

Vaktmester

Lakkegården Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Gamle Oslo Servicesentral som kan kontaktes på telefon 23 30 11 50. Vaktmestertjenester av privat art må dekkes av den enkelte beboer direkte.

Vektertjeneste

Borettslaget har avtale med Nokas om vakthold.

Parkering

Borettslaget har parkeringsanlegg med 45 plasser, i tillegg er det 3 motorsykkelplasser til leie i anlegget. Kontakt styret for ev. ledig MC-plass.

Nøkler/skilt

Nøkler, portåpner og skilt til ringeklokke og postkasse skal bestilles via styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81633267. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. 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.

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

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall

01/06 og 01/12 på borettslagets fellelån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert 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.

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. Lakkegården Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Fjernvarme

Lakkegården Borettslag får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.

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	Utsifting av stoppekraner Kameraovervåking	I alle leilighetene I garasjelegget
2016	Utsifting av lysarmatur	på fellesarealene. Maling av 1. og 2. etg. fellesarealer.
2015	Utsifting av terrasser	på underliggende tak. Nr 19-21-23

FORDELINGSREGNSKAP FOR EIERSEKSJONSSAMEIET LAKKEGÅRDEN

PR 31.12.2018

Budsjett 2019

Forretningsførsel	111 870 kto 670	114 500
Revisjon	4 875 kto 671	5 000
Konsulentbistand	4 990 kto 673	6 000
Vaktmester	99 645 kto 674	103 000
Fjernvarme	734 759 kto 628	800 000
Komm. avgifter	477 931 kto 7721 og 7724	519 500
Forsikring	210 317 kto 7501	232 000
Snørydding	11 768 kto 678	450 000
El.energi	28 625 kto 620	31 000
	1/3 av tot. Stømk. Kr 85 875	

Innbetalt akonto	Brøk	1 684 780	
Seksjon 1	6280/6828	1 549 563	
Seksjon 2	457/6828	112 762	
Seksjon 3	91/6828	22 453	
SUM		1 684 778	
Seksjon 2	akonto	100 000	112 762
Seksjon 3	akonto	20 000	22 453
	rest		12 762
			2 453