



Årsmøte 2020

Innspurten 4 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 2020

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Innspurten 4 Borettslag
avholdes digitalt i perioden 4. til 12. juni 2020 på www.vibbo.no.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av en andelseier som protokollvitne
- B) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2019

- A) Årsrapport og regnskap for 2019
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 20.05.2020
Styret i Innspurten 4 Borettslag

Ole Marius Flugeim Ingrid Søgaard Langbo Tor Jarle Larsen

Protokoll fra Ordinær generalforsamling kan du få ved å henvende deg til

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2020

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte i Innspurten 4 Borettslag bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi vil begrense behandling til de lovpålagte saker; godkjenning av årsregnskap og årsrapport, valg av tillitsvalgte og eventuelt honorar til tillitsvalgte. Behandling av andre saker og forslag blir utsatt til senere møte.

Dersom du ikke har samtykket til digital kommunikasjon vil du motta innkallingen på papir.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 04.06.20
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 12.06.20

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme. Vær oppmerksom på spørsmål og svar vil være synlig for alle.

Vi anbefaler Google Chrome som nettleser for brukere av Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styreleder Marius Flugeim innen årsmøtet avsluttes.

Deltagelse på digitalt årsmøte 2020 - din (analoge) stemme gir du her

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte i vårt boligselskap bli avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 04.06.20 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 12.06.20

Selskapsnummer: 7112 Selskapsnavn Innspurten 4 Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

| | | | | |
|----------|-----|-------------------------------------|-----|--------------------------|
| Stemmer: | For | <input checked="" type="checkbox"/> | Mot | <input type="checkbox"/> |
|----------|-----|-------------------------------------|-----|--------------------------|

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2019

| | | | | |
|----------|-----|--------------------------|-----|--------------------------|
| Stemmer: | For | <input type="checkbox"/> | Mot | <input type="checkbox"/> |
|----------|-----|--------------------------|-----|--------------------------|

Fastsettelse av honorarer kr 130 000

| | | | | |
|----------|-----|--------------------------|-----|--------------------------|
| Stemmer: | For | <input type="checkbox"/> | Mot | <input type="checkbox"/> |
|----------|-----|--------------------------|-----|--------------------------|

Valg av tillitsvalgte: 1 styremedlem og 2 varamedlemmer

| Stemmer: | Verv | Navn på kandidat | For |
|----------|-------------|------------------------------------|--------------------------|
| Eller | Styremedlem | Tea Holmestad (styrets anbefaling) | <input type="checkbox"/> |
| | Styremedlem | Khalid Krouti | <input type="checkbox"/> |
| | | | <input type="checkbox"/> |
| | Varamedlem | Mahta Souri | <input type="checkbox"/> |
| | Varamedlem | Magne Strømmen | <input type="checkbox"/> |

Skjemaet legges i styreleder Marius Flugeim postkasse innen fristen slik at din deltagelse blir registrert.

ÅRSRAPPORT FOR 2019

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-----------------------|----------------|
| Leder | Ole Marius Flugeim | Innspurten 4 B |
| Nestleder | Ingrid Søgaard Langbo | Innspurten 4 B |
| Styremedlem | Tor Jarle Larsen | Innspurten 4 B |
| Varamedlem | Endre Strandli Madsen | Innspurten 4 A |
| Varamedlem | Anders Tobias Olsson | Innspurten 4 A |

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

Generelle opplysninger om Innspurten 4 Borettslag

Borettslaget består av 88 andelsleiligheter.

Innspurten 4 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991999205, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Innspurten 4 A

Innspurten 4 B

Gårds- og bruksnummer :

130 202

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.

Innspurten 4 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

I året 2019/2020 har det blitt avholdt 10 styremøter hvorav 8 var ordinære styremøter og 2 styremøter ble avholdt over nettkonferanse som følge av koronasituasjonen.

I juni ble platting med pergola oppført på borettslagets uteområde som en del av arbeidet med å gjøre uteområde med lekeplass til et hyggelig fellesområde for alle beboere. I juni/juli ble det gjennomført omfattende rens av ventilasjonssystemet i borettslaget, både i hver

enkelt bolig og på fellesområder. Gjennom flere år har det vært problemer med utskliende masse og jordrotter under deler av gangveien på fremsiden av borettslaget Sommeren 2019 ble det utført et stort arbeide med ny støttemur, asfaltering og beplantning på gangveien.

Gjennom sommeren ble det lagt ut limfeller i bodområder og leiligheter som følge av opprettet forsikringssak som følge av skjeggkre i flere boliger og i bodområdene. I forbindelse med dette ble det gjennomført felles rydding i kjellerboder og styret ordnet flere containere. I høst ble leilighetene som hadde oppdaget skjeggkre og bodområdene behandlet med åte. I mars ble det gjennomført åtebehandling i alle leiligheter og bodområder da forsikringsselskap tilbød dette som en del av forsikringsavtalen til borettslaget.

I sommer ble det også installert Easypark på parkeringsautomaten tilhørende borettslaget og prisene ble senket etter ønske fra beboere til 20,- per time og 150,- per døgn.

I august solgte styreleder Eva leiligheten sin i borettslaget og Marius Flugeim ble valgt som ny styreleder etter ekstraordinær generalforsamling.

I september ble det gjennomført reparasjon på garasjeanlegget som tilhører Ragde Eiendom hvor det har vært problemer med vannlekkasjer ned i kjellerboder tilhørende borettslaget.

I høst ble det installert trådløs varmeregulering for de beboerne som ønsket dette.

I tillegg til dette ble det gjennomført årlig brannkontroll i alle leiligheter og dugnad høsten 2019. Det er også gjennomført brannkontroll på borettslagets felles brannvarslingssystem. Det har også blitt hengt opp nummerskilt på siden av blokken som vender mot parkeringsplass etter ønske fra beboere, slik at det blir lettere å finne frem for budbiler etc.

Styret har vært i kontakt med Valle garasjelag som har garasjene som vi ser baksiden av på uteområdet. Valle garasjelag ønsker å bygge nye garasjer og borettslaget har inngått avtale med de om at de må stå for regelmessig vedlikehold og de må beplante slik at det fremstår pent fra vår side. Det vil si at piggråd og gammelt rustent gjerde blir fjernet, noe som vil gjøre uteområdet vårt enda finere.

I desember fikk borettslaget ladeanlegg for elbil i garasjen. Dette har vært et ønske fra beboere i flere år. Styret gikk bort fra opprinnelig avtale med Obos på grunn av lite prisgunstighet og som følge av at ny styreleder Marius hadde god kunnskap og kompetanse om dette. Dette resulterte i at borettslaget fikk redusert denne kostnaden betraktelig da styreleder kunne lede denne prosessen.

Samtidig har styret opprettholdt sine løpende oppgaver. Dessverre har det på grunn av koronasituasjonen ikke vært mulig å avholde dugnad som vanlig denne våren, men vi satser på dugnad tidlig i høst hvor alle kan samles som vanlig.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

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 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr 5 397 072.

Dette er kr 640 928 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at man i budsjettet har tatt med akonto energi.

Andre inntekter består i hovedsak av parkeringsleie.

Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 3 539 320.

Dette er kr 1 248 320 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ny støttemur, infrastruktur el-bil og reparasjon av ventilasjonsanlegg.

Resultat

Årets resultat på kr 1 666 736 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 2019 ble det innbetalt kr 3 675 306 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr – 7 570.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2019 kr 717 643 og viser borettslagets likviditet. Dette er en reduksjon på kr 1 584 396 fra i fjor. 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 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2020.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2019 til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon, 10,5 % for vann og avløp og 7,5 % reduksjon av feiegebyret for 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd

med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2019.

Forsikring

Forsikringspremien for 2020 har økt med kr 21 745. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Innspurten 4 Borettslag.

Lån

Innspurten 4 Borettslag har lån i OBOS banken til en flytende rente på 2 %.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 1,00 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2020.

Budsjettet er basert på 10 % økning garasjeleie og en 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.20.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Innspurten 4 Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Innspurten 4 Borettslag.

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2019• Resultatregnskap for 2019• Oppstilling over endring av disponible midler• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | <p>Etter vår mening:</p> <p>Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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 forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 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/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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

INNSPURTEN 4 BORETTSLAG
ORG.NR. 991 999 205, KUNDENR. 7112

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 2019 | Regnskap 2018 | Budsjett 2019 | Budsjett 2020 |
|--------------------------------------------|------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 2 302 038 | 2 181 197 | 2 302 038 | 717 643 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 3 667 736 | 6 541 528 | 2 001 000 | 1 347 000 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 14 | 67 644 | 67 645 | 0 | 0 |
| Fradrag kjøpesum anl.midler | 13 | -344 569 | 0 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 17 | -1 299 901 | -940 923 | -1 378 000 | -1 248 000 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | 16 | -3 675 306 | -5 547 408 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | -1 584 396 | 120 841 | 623 000 | 99 000 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 717 643 | 2 302 038 | 2 925 038 | 816 643 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | | |
| Omløpsmidler | | 1 617 081 | 2 399 812 | | |
| Kortsiktig gjeld | | -899 438 | -97 774 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 717 643 | 2 302 038 | | |

INNSPURTEN 4 BORETTSLAG
ORG.NR. 991 999 205, KUNDENR. 7112

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2019 | Regnskap 2018 | Budsjett 2019 | Budsjett 2020 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 3 180 061 | 2 686 236 | 3 051 936 | 3 184 680 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 131 238 | 2 184 752 | 2 982 064 | 2 222 320 |
| Innbetalinger | | -3 875 | 3 875 | 4 000 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 89 648 | 470 585 | 0 | 40 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 5 397 072 | 5 345 448 | 6 038 000 | 5 447 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -17 414 | -16 497 | -17 000 | -17 500 |
| Styrehonorar | 5 | -123 500 | -117 000 | -130 000 | -130 000 |
| Avskrivninger | 14 | -67 644 | -67 645 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -10 806 | -10 629 | -15 000 | -10 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -137 978 | -134 348 | -140 000 | -143 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -89 178 | -23 639 | -15 000 | -60 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -1 665 512 | -910 855 | -616 500 | -351 500 |
| Forsikringer | | -174 733 | -116 766 | -121 000 | -185 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -527 181 | -477 114 | -520 000 | -561 000 |
| Energi/fyring | | -90 000 | -168 690 | -85 000 | -70 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -300 031 | -285 384 | -300 000 | -320 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -335 343 | -290 499 | -331 500 | -334 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -3 539 320 | -2 619 064 | -2 291 000 | -2 182 000 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN: | | 1 857 753 | 2 726 383 | 3 747 000 | 3 265 000 |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 3 675 306 | 5 547 408 | 0 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | | 5 533 059 | 8 273 791 | 3 747 000 | 3 265 000 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 14 837 | 13 049 | 8 000 | 8 000 |
| Finanskostnader | 12 | -1 880 160 | -1 745 313 | -1 754 000 | -1 926 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -1 865 323 | -1 732 264 | -1 746 000 | -1 918 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 3 667 736 | 6 541 528 | 2 001 000 | 1 347 000 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til annen egenkapital | | 3 667 736 | 6 541 528 | | |

INNSPURTEN 4 BORETTSLAG
ORG.NR. 991 999 205, KUNDENR. 7112

| | BALANSE | 2019 | 2018 |
|---------------------------------|----------------|--------------------|--------------------|
| | Note | | |
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 165 439 569 | 165 095 000 |
| Tomt | | 36 130 000 | 36 130 000 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 112 741 | 180 385 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 201 682 310 | 201 405 385 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Kundefordringer | | 1 111 | 5 120 |
| Kortsiktige fordringer | 15 | 248 258 | 119 204 |
| Energiavregning | | 0 | 25 736 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 322 140 | 118 211 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 1 045 573 | 2 131 541 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 617 081 | 2 399 812 |
| SUM EIENDELER | | 203 299 391 | 230 805 198 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 88 * 5 000 | | 440 000 | 440 000 |
| Annen egenkapital | 16 | 62 725 991 | 59 058 255 |
| SUM EGENKAPITAL | | 63 165 991 | 59 498 255 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 79 153 148 | 84 128 355 |
| Borettsinnskudd | 18 | 60 080 814 | 60 080 814 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 139 233 962 | 144 209 169 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 772 061 | 88 093 |
| Påløpte renter | | 11 277 | 9 681 |
| Energiavregning | 19 | 116 100 | 0 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 899 438 | 97 774 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 203 299 391 | 203 805 198 |
| Pantstillelse | 20 | 227 080 814 | |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo,20.05.2020
Styret i Innspurten 4 Borettslag

Ole Marius Flugeim /s/

Tor Jarle Larsen /s/

Ingrid Søgård Langbo /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.

INNTEKTER

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 verdiforringelse. 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 andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver 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 långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets

beregnete forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 1 794 972 |
| Kabel-tv | 266 112 |
| Garasje | 64 800 |
| Eiendomsskatt | 5 354 |
| Kapitalkostnader på IN-lån | 3 142 365 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån | 37 696 |
| Overført til kapitalkostnader | -3 180 061 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 2 131 238 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Parkering - Security Park AS | 89 648 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 89 648 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -17 414 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -17 414 |

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 2018/2019, og er på kr 123 500.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 3 485, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 806.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|------------------------------------------------|----------------|
| Juridisk bistand | -19 250 |
| OBOS Prosjekt AS | -41 906 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -28 023 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -89 178 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------------------|-----------------|
| Hovedentreprenør I Steinbakke ent. AS | -664 219 |
| SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD | -664 219 |

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -33 771 |
| Drift/vedlikehold VVS | -31 330 |
| Drift/vedlikehold elektro | -63 987 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -162 312 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -96 116 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -46 281 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -181 214 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -350 727 |
| Egenandel forsikring | -35 000 |
| Kostnader dugnader | -556 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -1 665 512 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt | -7 169 |
| Vann- og avløpsavgift | -286 634 |
| Renovasjonsavgift | -233 378 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -527 181 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Lokalleie | -800 |
| Container | -41 696 |
| Telefon-/kontormaskiner | -2 995 |
| Driftsmateriell | -2 196 |
| Lyspærer og sikringer | -4 083 |
| Vaktmestertjenester | -107 501 |
| Renhold ved firmaer | -98 868 |
| Snørydding | -39 784 |
| Andre fremmede tjenester | -16 986 |
| Kontor- og datarekvisita | -417 |
| Trykksaker | -3 567 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -3 485 |
| Andre kontorkostnader | -1 570 |
| Telefon, annet | -1 064 |
| Porto | -7 858 |
| Bank- og kortgebyr | -2 473 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -335 343 |

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 747 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 14 032 |
| Andre renteinntekter | 58 |
| SUM FINANSINNEKTER | 14 837 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------------|-------------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -1 880 160 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -1 880 160 |

NOTE: 13**BYGNINGER**

| | |
|------------------------------|--------------------|
| Kostpris/bokført verdi 2007 | 199 195 000 |
| Utskilt tomt | -36 130 000 |
| Garasjeplasser tilført 2015 | 1 885 000 |
| Garasjeplasser tilført 2016 | 145 000 |
| Tilgang i år - Ladestasjoner | 344 569 |
| SUM BYGNINGER | 165 439 569 |

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.130/bnr.202

Borettslaget eier 2/6 av veien/adkomsten med gnr.130 bnr.203

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|--------------------------------|----------|----------------|
| Avfallsanlegg | | |
| Tilgang 2014 | 473 513 | |
| Avskrevet tidligere | -293 127 | |
| Avskrevet i år | -67 644 | |
| | | 112 741 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 112 741 |

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-67 644****NOTE: 15****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|-------------------------------------------------------------|----------------|
| Avregningskonto IN | 23 312 |
| Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020) | 224 946 |
| SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER | 248 258 |

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2020, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2020.

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|------------------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital | 6 594 848 |
| Egenkapital fra IN tidligere | 54 044 908 |
| Egenkapital fra IN 2019 | 3 675 306 |
| Reduksjon EK fra IN | -1 589 071 |
| SUM ANNEN EGENKAPITAL | 62 725 991 |

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 GJELDSBREV LÅN**

| | |
|---------------------------------------------------------|--------------------|
| Obos-banken | |
| Tidligere Eika, Handelsbanken (opprinnelig Danske Bank) | |
| Renter 31.12: 2,1%, løpetid 50 år | |
| Opprinnelig, 2008 | -139 114 186 |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 940 923 |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 1 299 901 |
| Nedbetalt tidligere, IN | 54 044 908 |
| Nedbetalt i år, IN | 3 675 306 |
| SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN | -79 153 148 |

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Opprinnelig 2007 | -60 080 814 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -60 080 814 |

NOTE: 19**ENERGI- OG VAREREGNING****INNTEKTER**

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -1 045 782 |
| SUM INNTEKTER | -1 045 782 |

KOSTNADER

| | |
|----------------------|----------------|
| Techem | 58 547 |
| Fjernvarme | 569 788 |
| Strøm | 301 276 |
| SUM KOSTNADER | 929 612 |

Uoppgjorte avregninger 70

SUM ENERGIIVREGNING -116 100

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Borettsinnskudd | 60 080 814 |
| Pantelån | 79 153 148 |
| Beregnete IN-forpliktelser | 56 131 143 |
| TOTALT | 195 365 105 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2019 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|--------------------|
| Bygninger | 165 439 569 |
| Tomt | 36 130 000 |
| TOTALT | 201 569 569 |

På valg som styremedlem (1 stk.) har vi:

- Tea Holmestad
 - Kort om meg: heter Tea Holmestad, er 26 år og kommer opprinnelig fra Vinstra i Gudbrandsdalen. Har bodd i Oslo i 8 år og flytta inn i innspurten i oktober 2019.

Er utdannet jurist og jobber for tiden i et forsikringsselskap på Lysaker.

Vil gjerne engasjere meg i vedlikehold, utvikling og drift i innspurten og håper at jeg kan bidra positivt til dette.

- Khalid Krouti
 - Jeg er 54 år, jobber med drift og vedlikehold av eiendom hos Sporveien med ansvar for bygninger, stasjoner, heiser og rulletrapper.

Tidligere har jeg hatt samme jobb på universitetet i Oslo med ansvar for Gaustad - Geimyrsveien (tannlege høyskolen).
Jeg er maskin - vvs ingeniør av bakgrunn, lager vedlikeholdsplaner og budsjetter for eiendom, kjenner fagfolk og håndverkere i hele byen.

Jeg har hatt styreverv i forskjellige borettslag, styreleder i 2 perioder på Westye Egebergsgate 7c BrL.

Her ønsker styret å anbefale Tea Holmestad som styremedlem grunnet kjønnsfordeling i styret.

På valg som varamedlem (2 stk.) har vi:

- Mahta Souri
 - Mitt navn er Mahta, har bodd i borettslaget siden 2009. Jeg er gift og har ikke barn, jobber som seniorrådgiver i statistisk sentralbyrå.

Jeg har erfaring som styremedlem i flere frivillige forbundet, vanligvis som regnskapfører.

Jeg er veldig glad i borettslaget og syns det er en herlig sted å bo med hensyn til området, nabolaget, lave husleien og gode naboene.

Det er derfor jeg har lyst å melde meg i styret, slik at jeg kan bidra til å beholde dette stedet "Warm & Safe"!

- Magne Strømmen
 - 29 år, og har bodd i Oslo i 10 år. Er født og oppvokst i Molde. Til daglig jobber jeg som lærer på Ruseløkka skole. Jeg flytter sammen med kjæresten min inn i Innspurten 4 den 30. mai, og ønsker å engasjere meg i borettslaget. Jeg synes det er morsomt og motiverende å være med å påvirke og jobbe for et godt bomiljø. Fra tidligere har jeg blant annet sittet i sentralstyret til Operasjon dagsverk, instituttstyret til Institutt for lærerutdanning og skoleforskning, og vært nestleder i Kjellern bar på Universitet i Oslo. Jeg har ingen erfaring fra styrer i borettslag, så dette synes jeg høres spennende ut!

Annen informasjon om borettslaget

Styret

Borettslagets hjemmeside er www.innspurten4.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

Innspurten 4 Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Coor.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6651611. 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 Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.04. og 01.10.** på borettslagets felleslån. 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.

Energimerking

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