

Til andelseierne i Innspurten 4 Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 10. mai 2017 kl. 18.00 i Grenseveien 82, Bunde Eiendom.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2016. 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 Innspurten 4 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 Innspurten 4 Borettslag avholdes
onsdag 10. mai 2017 kl. 18.00 i Grenseveien 82, Bunde Eiendom.**

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. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2016

- A) Årsberetning og regnskap for 2016
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om behov for ytterligere sikkerhetstiltak
 - B) Forslag til innkjøp til lekeplassen
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg på side 21-22.

5. 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 for 1 år

Oslo, 18.04.2017

Styret i Innspurten 4 Borettslag

Ingunn Aasbak/s/ Eva Fjørtoft/s/ Sanger Zangana/s/

ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ingunn Aasbak	Innspurten 4 A
Nestleder	Eva Fjørtoft	Innspurten 4 A
Styremedlem	Khalid Krouti*	Innspurten 4 B
Varamedlem	Wenche Lorentzen	Innspurten 4 B
Varamedlem	Sanger Zangana	Innspurten 4 B

*Khalid Krouti trakk seg fra styret i begynnelsen av desember 2016. Siden da har Sanger Zangana fungert som fast styremedlem.

Valgkomiteen

Heidi Cathrine Dahlseng	Innspurten 4 B
Anders Tobias Olsson	Innspurten 4 A

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

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 1 Gamle Oslo i Oslo kommune med adresse Innspurten 4 A og B. Gårdsnummer 130 og bruksnummer 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

Året 2016 startet med bilbrann i garasjen. Dette gikk heldigvis bra, ingen personer ble skadet. Garasjen ble rengjort og malt. Det ble mye organisering for å få tømt garasjen når vasking og maling skulle starte. Jeg må få skryte av alle som har bil i garasjen, alle biler var ute til rett tid og jobben ble utført.

Styret hadde i 2016 8 styremøter, 1 sameiermøte med Ragde Eiendom, møter med Stor Oslo (Vålerenga's nye fotballstadion), Selvaag og Bunde Bygg. Ingunn og Eva har deltatt på disse møtene. Khalid Kouroti valgte å trekke seg fra styret i nov/des. Sanger Zangana gikk inn i hans verv.

I januar 2016 ble røropplegget i alle i 1. Etg spylt og rengjort. Hovedledningen ble også spylt og undersøkt med kamera. Dette er anbefalt å gjøre hvert 2-3 år da bunnledningen har kort fall. Røropplegget tettes relativt fort da flere beboere tømmer olje og fett i vasken.

Styret valgte å flytte byggforsikringen til Obos da vi fikk til en god avtale. Styret har valgt å knytte de aller fleste tjenestene til Obos. Dette gir oss en trygghet og at vi blir ivaretatt på en god måte.

Garasje plass 98 ble solgt til en beboer.

Vi har opprettet ny hjemmeside i HERBORVI. Vi mener denne siden er lettere å håndtere for de som skal ha/har ansvaret med å legge inn info og oppdatere innholdet.

2016 har vært et aktivt år med mange oppgaver for styreleder og nestleder. Det har vært mange oppgaver å ta stilling til. Litt uro ble det når Khalid Kouroti valgte å trekke seg, vi klarte å løse dette uten ekstraordinært GF da Sanger gikk inn i styrevervet.

Styret besluttet å øke husleien med 5% fra 01.01.17. Bakgrunnen for dette var økte utgifter til bl a gartnerutgifter. Grøntgruppa ble avvirket høsten 2016. Gangveien må utbedres da den siger ut. Dette blir en kostbar utgift da det må settes opp en støttemur langs hele gangveien. Det vil bli innhentet priser og utarbeiding når Selvaag er ferdig med Blokk A og B.

Det blir mye uro og støy når enkeltpersoner tar over oppgaver som helt klart skal behandles av styret. Det er heller ikke greit at Facebook siden vår blir arena for styresaker. Dersom beboere har ting/saker de ønsker å ta opp med styret skal henvendelsene skje skriftlig gjennom styremailen "innspurten4@hotmail.com". Ved nødstilfeller kan man selvfølgelig ta direkte kontakt med en i styret.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

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 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 4 237 563.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 1 814 597.

Resultat

Årets resultat på kr 3 697 096 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2016 ble det innbetalt kr 3 275 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 422 096.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2016 kr 1 803 749 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 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet cirka kr 700 000 til større vedlikehold som omfatter støttemur til gangvei og porttelefonanlegg.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har ikke budsjettert med endring i de kommunale avgiftene for 2017.

Energikostnader

I tråd med estimerer fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med omtrent samme energikostnader som for 2016.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Innspurten 4 Borettslag.

Lån

Innspurten 4 Borettslag har lån i Eika med flytende rente, løpetid på 43 år og avdragsfrihet til mai 2018..

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,65 % 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 2017.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 18.04.2017
Styret i Innspurten 4 Borettslag

Ingunn Aasbak/s/ Eva Fjørtoft/s/ Sanger Zangana/s/

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Innspurten 4 Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Innspurten 4 Borettslag s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2016, 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 2016, 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 oppfylt 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 består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen.

Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

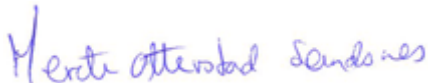
Konklusjon om årsberetningen

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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 26. april 2017
BDO AS



Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor

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 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 185 200	1 275 487	1 185 200	1 803 749
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	3 697 096	2 442 069	140 000	-387 000
Tilbakeføring av avskrivning	14 67 645	67 645	0	0
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel	14 -71 192	0	0	0
Tillegg salgssum anl. midler	14 200 000	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 -145 000	0	0	0
Endring egenkapital korr.verdi garasje	16 145 000	0	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16 -3 275 000	-2 600 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	618 549	-90 287	140 000	-387 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 803 749	1 185 200	1 325 200	1 416 749
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 931 569	1 326 768		
Kortsiktig gjeld	-127 820	-141 568		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 803 749	1 185 200		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		2 008 924	2 471 549	2 365 056	1 917 876
Innkrevde felleskostnader	2	1 917 024	2 379 440	1 917 944	1 999 124
Salg anleggsmidler		71 192	0	0	0
Andre inntekter	3	240 423	128 649	70 000	70 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 237 563	4 979 638	4 353 000	3 987 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-21 150	-21 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Avskrivninger	14	-67 645	-67 645	0	0
Revisjonshonorar	6	-27 221	-15 795	-12 000	-15 000
Andre honorarer		0	-30 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-127 410	-124 033	-128 000	-131 000
Konsulenthonorar	7	-10 278	-20 187	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-220 031	-541 647	-285 000	-990 000
Forsikringer		-136 856	-182 011	-193 000	-115 000
Kommunale avgifter	9	-443 670	-436 063	-444 000	-444 000
Energi/fyring		-54 051	-485 122	-100 000	-60 000
Kabel-/TV-anlegg		-228 159	-221 950	-225 000	-230 000
Andre driftskostnader	10	-362 356	-419 090	-316 000	-329 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 814 597	-2 684 691	-1 859 000	-2 466 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 422 966	2 294 947	2 494 000	1 521 000
Innbetalt andel fellesgjeld		3 275 000	2 600 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		5 697 966	4 894 947	2 494 000	1 521 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	8 054	18 671	12 000	10 000
Finanskostnader	12	-2 008 924	-2 471 549	-2 366 000	-1 918 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 000 870	-2 452 878	-2 354 000	-1 908 000
ÅRSRESULTAT		3 697 096	2 442 069	140 000	-387 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 697 096	2 442 069		

BALANSE

	Note	2016	2015
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	165 095 000	164 950 000
Tomt		36 130 000	36 130 000
Andre varige driftsmidler	14	315 675	512 128
SUM ANLEGGSMIDLER		201 540 675	201 592 128
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		200	1 215
Kundefordringer		1 306	1 732
Kortsiktige fordringer	15	68 690	176 868
Energiavregning	19	75 445	3 055
Driftskonto OBOS-banken		624 972	193 491
Sparekonto OBOS-banken		1 160 955	953 462
SUM OMLØPSMIDLER		1 931 569	1 329 822
SUM EIENDELER		203 472 244	202 921 950
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 88 * 5000		440 000	440 000
Annen egenkapital	16	51 496 924	47 654 828
SUM EGENKAPITAL		51 936 924	48 094 828
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	91 326 686	94 601 686
Borettsinnskudd	18	60 080 814	60 080 814
SUM LANGSIKTIG GJELD		151 407 500	154 682 500
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		127 820	109 290
Annen kortsiktig gjeld		0	35 332
SUM KORTSIKTIG GJELD		127 820	144 622
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		203 472 244	202 921 950

Pantstillelse	20	226 995 259	226 995 259
Garantiansvar			

Oslo, 18.04.2017,
STYRET I INNSPURTEN 4 BORETTSLAG

Ingunn Aasbak/s/

Eva Fjørtoft/s/

Sanger
Zangana/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

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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**

Garasjeleie	64 800
Leie garasjer	12 000
Felleskostnader	1 627 896
Kabel-TV	224 928
Reg.kapitalkostnader (IN)	-29 348
Kapitalkostnader (IN)	2 038 272
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-2 008 924
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 929 624

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-600
Leie garasjer	-12 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 917 024

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Refusjon kostnadsfordeling grenseveien 80 Bygg ANS	25 733
Korrigeringer reskonro	13 357
Security Park as	49 053
Refusjon snørydding Bunde og Ragde Eiendom	2 280
Kompensasjon bruksrett stikkvei gnr.130bnr.203	150 000
SUM ANDRE INNTEKTER	240 423

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 120 000
I tillegg har styret fått dekket servering for kr 1870,-, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 27 221

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 997
Andre konsulenthonorarer	-2 281
SUM KONSULENTHONORAR	-10 278

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-18 146
Drift/vedlikehold VVS	-17 094
Drift/vedlikehold elektro	-41 400
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 700
Drift/vedlikehold heisanlegg	-60 813
Drift/vedlikehold brannsikring	-49 272
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-19 606
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-220 031

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-249 376
Renovasjonsavgift	-194 295
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-443 670

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-14 643
Driftsmateriell	-2 523
Lyspærer og sikringer	-14 762
Vaktmestertjenester	-132 479
Renhold ved firmaer	-91 296
Snørydding/gressklipping	-30 321
Andre fremmede tjenester	-44 880
Trykksaker	-1 840
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-7 990
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 870
Andre kontorkostnader	65
Telefon, annet	-11 663
Porto	-6 096
Bank- og kortgebyr	-2 058
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-362 356

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	561
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 493
SUM FINANSINNEKTER	8 054

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Eika Boligkreditt AS	-2 008 324
Eika Boligkreditt AS	-600
SUM FINANSKOSTNADER	-2 008 924

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2007	199 195 000
Utskilt tomt	-36 130 000
Garasjeplasser tilført 2015	1 885 000
Tilgang i år Garasjeplass	145 000
SUM BYGNINGER	165 095 000

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**

Garasje borettslaget		
Tilgang 2013	128 808	
Avgang 2016	-128 808	
		0
Avfallsanlegg		
Tilgang 2014	473 513	
Avskrevet tidligere	-90 193	
Avskrevet i år	-67 645	
		315 675
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		315 675

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-67 645****NOTE: 15****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregnet IN	291
Rydding kundereskontro	13 357
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	55 043
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	68 690

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	01.01.16	3 142 328	
Åretsresultat u.IN		422 096	
Tilført EK 2016 1 Garasje plass		145 000	
Sum Opptjent egenkapital	31.12.16	3 709 424	3 709 424
Egenkapital fra IN tidligere			44 512 500
Egenkapital fra IN 2016			3 275 000
Reduksjon EK fra IN			0
SUM ANNEN EGENKAPITAL			51 496 924

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**

Eika tidligere Handelsbanken (opprinnelig Danske Bank)

Renter 31.12: 2,25%, løpetid 43 år

Opprinnelig, 2008	-139 114 186
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	44 512 500
Nedbetalt i år, IN	3 275 000

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-91 326 686
-----------------------------------	--------------------

Lånet er et serielån. Lånet er avdragsfritt fram til 01.05.2018

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. Estimert 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	EIKA	Første avdrag er 30/04-2018
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/04-2018	
603		300
313		500
207		850
315		1 150
605		1 550
409		1 750
112		2 050
510		2 250
209, 212		3 150
414		3 200
113, 216, 512		3 250
309, 312		3 300
114, 402		3 400
101, 102, 104, 116		3 500
201, 203, 215, 509, 515		3 550
301, 302, 303, 308, 314		3 700
511		3 800
213, 401, 403, 404		3 850
105, 304, 502, 503, 513, 516		4 000
415, 416		4 150
208		4 300
305		4 650
211, 307, 508		4 700
205, 408		4 800
107, 410		4 900
110, 111		5 000
311		5 100
411		5 200
106		5 300
206, 507		5 350
306		5 500
606		6 050

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007

-60 080 814

SUM BORETTSINNSKUDD**-60 080 814**

NOTE: 19**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-807 636
SUM INNETEKTER	-807 636

KOSTNADER

Techem	83 644
Fjernvarme	479 663
Strøm	319 408
Avr.korreksjon	366
SUM KOSTNADER	883 081

Uoppgjorte avregninger	0
SUM ENERGIAVREGNING	75 445

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	91 326 686
Bregnede IN forpliktelser	47 787 500
TOTALT	199 195 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2016 følgende bokførte verdi:

Bygninger	165 095 000
Tomt	36 130 000
TOTALT	201 225 000

4 Innkomne forslag

4 A) Forslag om behov for ytterligere sikkerhetstiltak (fra styret)

Bakgrunn: Lill Spiten's forslag til fjorårets generalforsamling om å vurdere tiltak for å øke sikkerheten i borettslaget og legge fram forslag på årets generalforsamling.

Styret har sett på forslagene til tiltak for å øke sikkerheten fra Lill Spiten og valgt og innhente nytt tilbud på porttelefon. Det var store prisforskjeller på tilbudene fra i fjor, fra kroner 540.445,- (inkl. mva.) for komplett porttelefonanlegg til kroner 128.331,- (inkl. mva.) for anlegg klargjort for video fra Assistent Partner. Styret har valgt å innhente nytt redigert tilbud på anlegg klargjort for video fra Assistent Partner. Det var de som leverte det rimeligste anbudet, i fjor, også på komplett porttelefonanlegg. I tillegg leverer de AIPHONE slik at audio-bus sentralen kan gjenbrukes og dagens tablå ute kan utbygges. Det nye redigerte tilbudet lyder på kroner 130.306,25 (inkl. mva.) klargjort for video. Tilbudet er inkl. nye svartelefoner uten video, til hver enkelt beboers leilighet, da de svartelefonene vi har i dag ikke er kompatible med utbygging av tablå ute. Egenandelen for svarapparat med 3,5 tommer skjerm ved valg av løsningen klargjort for video er på kroner 2.000.-. Det er mulig å velge svarapparat med 7 tommer skjerm, til en egenandel på kr. 2.900.-.

Fra samme leverandør har styret mottatt tilbud på brikke basert nøkkelfri adgangskontroll til utgangsdørene inn i blokka. Med dagens låser i utgangsdørene vil det da være mulig å benytte nøkkel eller brikke for å låse seg inn. Dette forenkler adgang for alle og sparer låssylindere for mye slitasje. Det vil også være mulig, hvis det skulle vise seg å være ett behov, eventuelt å installere nye låser i utgangsdørene. Det vil da kun være mulig å åpne utgangsdørene utenfra med brikker, det vil være vridere på innsiden av utgangsdørene som i dag. Leserne integreres i tablået ute og det leveres 3 brikker til hver leilighet som standard. Installasjon gjøres gratis ved bestilling samtidig som porttelefon systemet. Pris for adgangskontrollsystem med brikke er på kroner 36.697,75. inkl. mva. og tre brikker til hver leilighet.

Styrets forslag til vedtak: Styret anbefaler generalforsamlingen om å støtte forlaget til porttelefon klargjort for video med egenandel for svarapparat med skjerm og nøkkelfri adgangskontroll med dagens låser som tiltak til å øke sikkerheten i borettslaget.

4 B) Forslag til innkjøp til lekeplassen (fra Endre, Lise Marie, Ronja og Sigurd i leil 108)

Hei, vi har lyst til å komme med forslag til innkjøp til lekeplassen utenfor, for å gjøre borettslaget vårt mer tilpasset for barnefamilier. Forslagene er hentet fra nettsiden til samme leverandør til apparatene som allerede er der.

1. Bil med Campingvogn
2. Huskestativ med fuglerede
3. Vippe
4. Basketballstativ

Det er massevis av andre fine produkter på nettsiden. Det vi har foreslått er tenkt for å få en lekeplass tilpasset barn i ulike aldre, sånn at det kan bli et mer levende miljø der ute.

Styrets forslag til vedtak

Styret anbefaler å støtte forslaget med inntil kr 100 000,- til lekeplassen. Prioritert rekkefølge: Sittegruppe, grill og 1 lekeapparat som passer til litt større barn.

Orientering om borettslagets drift

Hjemmeside

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 OBOS Eiendomsdrift AS. 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 OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 12652. 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 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 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.

Kabel-TV

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

OBOS har fremforhandlet en avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på bredbånd og digital-TV dersom borettslagets har inngått en kollektiv avtale. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside www.get.no.